الإجارة المنتهية بالتمليك
وصكوك الأعيان المؤجرة

د. منذر قحف

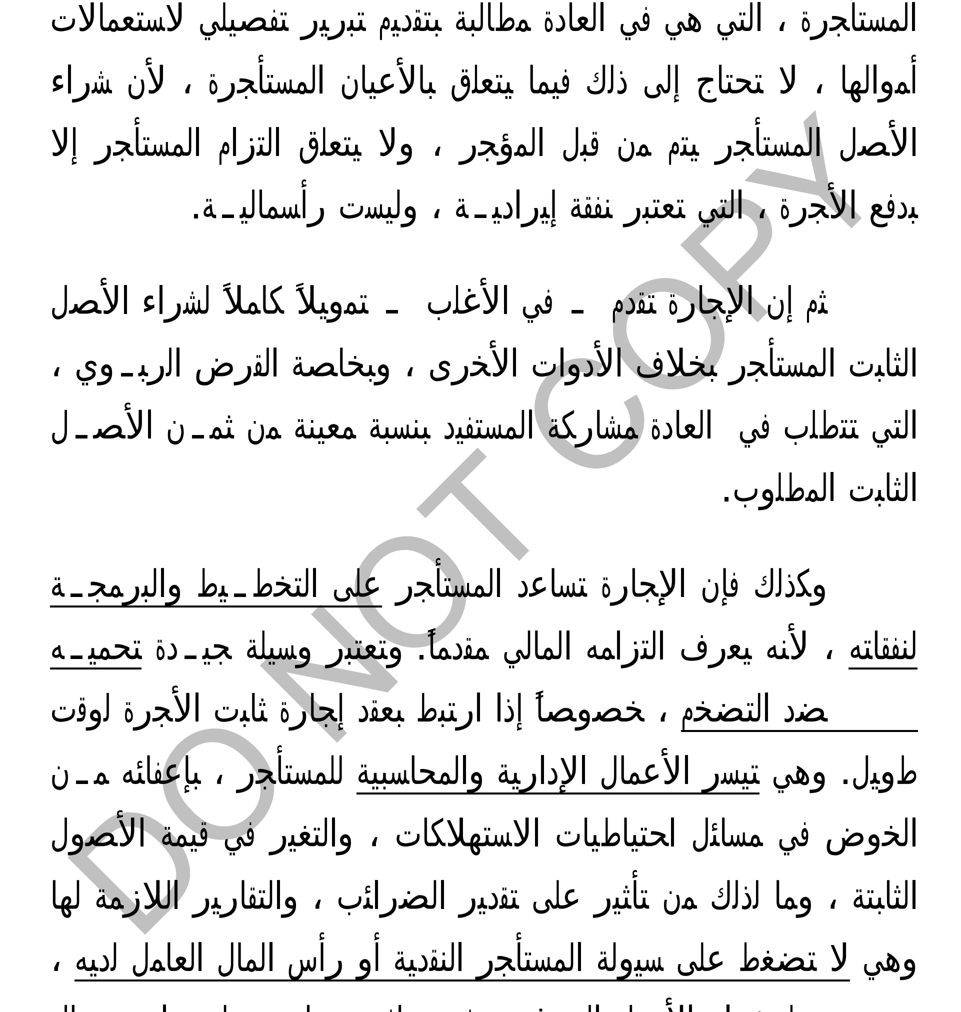
بحث قدم في دورة مجمع الفقه الإسلامي الدولي الثانية عشرة المنعقدة في مدينة الرياض 21 إلى 27 سبتمبر 2000



مقدمـة

تتميز الإجارة ـ بين أدوات التمويل الأخرى ـ ببضع مزايا ، من وجهة نظر كل من المؤجر ، والمستأجر. فبالنسبة للمستأجر ، أهم ما يميز الإجارة هو أنها تمويل من خارج الميزانية بمعنى أن إدارة المؤسسة المستأجرة ، التي هي في العادة مطالبة بتقديم تبرير تفصيلي لاستعمالات أموالها ، لا تحتاج إلى ذلك فيما يتعلق بالأعيان المستأجرة ، لأن شراء الأصل المستأجر يتم من قبل المؤجر ، ولا يتعلق التزام المستأجر إلا بدفع الأجرة ، التي تعتبر نفقة إيراديـة ، وليست رأسماليـة.

ثم إن الإجارة تقدم ـ في الأغلب ـ تمويلاً كاملاً لشراء الأصل الثابت المستأجر بخلاف الأدوات الأخرى ، وبخاصة القرض الربـوي ، التي تتطلب في العادة مشاركة المستفيد بنسبة معينة من ثمـن الأصـل الثابت المطلوب.



وكذلك فإن الإجارة تساعد المستأجر على التخطـيط والبرمجـة لنفقاته ، لأنه يعرف التزامه المالي مقدماً. وتعتبر وسيلة جيـدة تحميـه ضد التضخم ، خصوصاً إذا ارتبط بعقد إجارة ثابت الأجرة لوقت طويل. وهي تيسر الأعمال الإدارية والمحاسبية للمستأجر ، بإعفائه مـن الخوض في مسائل احتياطيات الاستهلاكات ، والتغير في قيمة الأصول الثابتة ، وما لذلك من تأثير على تقدير الضرائب ، والتقارير اللازمة لها وهي لا تضغط على سيولة المستأجر النقدية أو رأس المال العامل لديه ، بقدر ضغط شراء الأصل المرغوب في منافعه مما يتيح لـه اسـتعمال السيولة للأغراض الأخرى للشركـة.

كما أن للإجارة مزايا أخرى بالمقارنة مع بعض الأدوات التمويلية الأخرى ، كل على حدة. فهي مثلاً تحافظ على حصر ملكيـة الـشركة بمالكيها الحاليين ، إذا ما قورنت مع زيادة رأس المال عند الحاجة إلـى

تمويل لشراء أصول ثابتة جديدة. وهي أكثر ثباتاً ، وتأكيداً من الـسحب على المكشوف والتسهيلات الائتمانية المصرفيـة ، أو التجاريـة. كمـا أنها قد تتمتع بمزايا ضريبية ، لأن الأجرة نفقة تنزل من الأرباح ، إذا ما قورنت بوسائل التمويل التي تقوم على توزيع الأرباح ، كالمضاربـة.

أما بالنسبة للممول (المؤجر) ، فالإجارة تشكل صيغة أخرى من صيغ التمويل ، مما يزيد في مجال اختياراته بين الصيغ المعتمدة. وهي أقل مخاطرة من القراض والمشاركة ، لأن الممول يملك الأصل المؤجر من جهة ، ويتمتع بإيراد مستقر ، وشبه ثابت ، وسهل التوقع من جهـة أخرى. وهي تدر إيراداً للممول (المؤجر) خلافـاً للقـرض الحـسن. وفضلاً عن ذلك فإن بعض المزايا الضريبية ، التي نالها المؤجر يمكـن أن تنعكس على المستأجر على شكل تخفيض في الأجرة ، ممـا يجعـل الإجـارة أكثر كفاءة من أشكال التمويل التي لا تحقق مزايا ضريبيـة. كما أن التمويل عن طريق الاستئجار أقل تعقيداً من حيـث الإجـراءات والشروط القانونية - في العادة - من التمويل عن طريق زيـادة رأس المال.[1] يضاف إلى ذلك أن بقاء الملكية بيد المـؤجر يعطيـه ضـماناً مفضلاً للتمويل الذي يقدمه ، فما يجعله أكثـر اطمئنانـاً مـن التمويـل بالمرابحـة الذي ينقل الملكية إلى المشتري من تاريخ العقد.

ويلاحظ أن الإجارة كصيغة تمويلية لم تلفت نظر البـاحثين فـي البنوك الإسلامية خلال العقد الأول من وجود هذه المصارف[2]. ولعـل من أوائل من كتب فيها تفصيلاً الدكتور عبد الوهاب أبو سليمان باقتراح

Tom Clark, ed., Leasing Finance, Euromoney Books, Essex, Great Britain 1990[1]

[2] فلم يرد للإجارة ذكر كتابات ا رحوم عيسى عبده إبراهيم ولا موسوعة البنوك الإسلامية ولا كتابات الدكتور سامي ـود ا بكرة ولا الرسائل ا امعية ا بكرة حول أدوات التمويل الإسلامية مثل رسالة الدكتور مد صـلاح الـصاوي ورسـالة الدكتورة أم ة مشهور.

من كاتب هذه الورقة. وقد نشر المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب بحثه في عام 1992. تلا ذلك كتاب سندات الإجارة والأعيان المؤجرة لمنـذر قحف الذي نشر عام 1995.

تحتوي هذه الورقة على قسمين. أبحث في القسم الأول منهما في الإجارة المنتهيـة بالتمليك وأخصص القسم الثاني لصكـوك التأجير.



القسم الأول

الإجارة المنتهية بالتمليك

تعريف الإجارة ، ومشروعيتها ولزومها

ذكرت الموسوعة الفقهية تعريفاً للإجارة نسبته للفقهاء ! هو أنها "عقد معاوضة على تمليك منفعة بعوض." ونقل الدكتور أبو سليمان تعريفات عن كل من المذاهب الأربعة ورجح منها تعريف الحنابلة وهو "عقد على منفعة مباحة معلومة ، مدة معلومة ، من عين معلومة ، أو موصوفة في الذمة ، أو عمل ، بعوض معلوم." ونلاحظ التفصيل في هذا التعريف من إدخال شرطي العلم والإباحة ، وأنه يشمل مدة معلومة وإنجاز عمل معلوم ، كخياطة ثوب أو نقل شخص مسافة معلومة ، بغض النظر عن المدة التي يأخذها ذلك العمل.

وإن هذا التعريف يصلح كمقدمة لبحث الإجارة المنتهية بالتمليك لأنها إجارة تتحدد في العادة بالزمن وليس بإنجاز عمل معلوم.

أما حكمها التكليفي فهو الجواز أو المشروعية. وقد ثبت ذلك بالكتاب والسنة والإجماع والعقل.(1) وهي عقد لازم عند المذاهب الأربعة ،(2) وحكى ابن رشد الجواز فيها ويرى الأحناف أن للمستأجر فسخ الإجارة للعذر الطارئ.(3)

---

[1] الموسوعة الفقهية ، ج1 ، ص245 وعقد الإجارة للدكتور عبد الوهاب أبو سليمان ، ص 19 ـ 22.

[2] أبو سليمان ، ص33.

[3] الموسوعة الفقهية ، ص253.

تعريف الإجارة المنتهية بالتمليـك

قد يصعب وضع تعريف محدد للإجارة المنتهية بالتمليـك قبـل التعرف على صورها. فهي من جهة إجارة ينطبق عليها تعريف الإجارة المذكور ، ولكن فيها تخصيصاً أضيق لذلك التعريف لأنه يقصد منها أن يشتمل مجموع الأجرة خلال مدة العقد على ما يفي بسداد ثمـن العـين المؤجرة مع العائد الايجاري المرغوب به. فحقيقتها أنها ـ فـي جميـع صورها ـ إجارة وشراء معاً ، مهما كان الشكل التعاقدي الذي يتخذه نقل الملكية ، سواء أكان ذلك عند انتهاء مدة الإجارة ، أم تنجيماً على أسـهم أثناء مدة العقد.

ولقد جاء في استفسار البنك الإسلامي للتنمية الموجه إلى مجمـع الفقه الإسلامي وصف هذا العقد بأنه عقد إجارة يتـضمن التزامـاً مـن المؤجر بهبة العين المستأجرة عقب وفاء جميع أقساط الأجرة. أما الندوة الفقهية الأولى لبيت التمويل الكويتي فقد عرفت الإجارة المنتهية بالتمليك بأنها عقد على انتفاع المستأجر بمحل العقد بأجرة محددة موزعة علـى مدة معلومة على أن ينتهي العقد بملك المستأجر للمحل.

أما هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسـلامية فقـد آثرت تعريف الإجارة المنتهية بالتمليك من خلال تعداد حالاتها العمليـة وهي :

(أ) الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق الهبـة.
(ب) الإجارة المنتهية بالتملك عن طريق البيع بثمن رمزي أو غير رمزي يحدد في العقد.
(ج) الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق البيع قبل انتهاء مـدة عقد الإجارة بثمن يعادل باقي أقساط الأجرة.
(د) الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق البيع التدريجي.

ويمكن إضافة حالة خامسـة هي :

(هـ) الإجارة المبتدئة بالتمليك. وتنتقل فيها ملكيـة العين بعقـد بيع في أول مدة الإجارة مقابل الدفعة النقدية المقدمة مـع استثناء منافع العين من البيع لمدة الإجارة. ثم تباع هـذه المنافع لمشتري العين نفسـه بعقد إجارة للمدة المعلومـة.

وفي جميع هذه الحالات يكون نقـل الملكيـة ملزمـاً ومطلوبـاً للطرفين. فهو من مقصود العقد نفسـه.

أما القسط الذي يدفعه المستأجر فيمكن أن يتخذ أيـاً مـن ثلاثـة أشكال هي :

1. مبلغ ثابت متساو لجميع الأقساط ، محدد في العقد. يتألف كل قـسط منه من جزء متزايد يقابل أصل ثمن العين المؤجرة ، ومـن جـزء متناقص يقابل أجرة محسوبة على أساس مجموع الأجزاء المتبقيـة من أصل الثمن.

2. مبلغ متناقص بشكل تدريجي محدد في العقد ، يتألف كل قسط منـه من جزء ثابت يقابل نسبة من أصل الثمن (مثلاً 10% إذا كانـت الإجارة لعشر سنوات) ، وجزء متناقص يقابل أجرة محسوبة على أساس مجموع الأجزاء المتبقية من أصل الثمن.

3. مبلغ متناقص يتألف من جزأين : جزء ثابت مماثل للشكل رقم (2) وجزء متناقص غير محدد بذاته في العقد ولكن قـد حـدد العقـد طريقة حسابه ، كأن يكون معدل Libor + 2 % مثلاً ، بحيث يعلـم مقداره قبل بدء كل فترة ايجاريـة.

وإلى جانب الإجارة المنتهية بالتمليك نجد نوعـاً مـن الإجـارة التمويلية الشائعة ، وبخاصة في السيارات ، وهي إجارة منتهية بالتخيير،

لا بالتمليك. ويكون التخيير فيها عادة للمستأجر بين إعادة العين المؤجرة إلى المالك أو شرائها بثمن يحدده العقد نفسه.[1]

التكييف الشرعي للإجارة المنتهيـة بالتمليـك وصورهـا

يتنوع تكييف الإجارة المنتهية بالتمليك باختلاف صورها. لـذلك سنستعرض هذه الصورة الخمسة وتكييف كل منها مع ملاحظة أن جميع هذه الصور تتضمن اجتماع عقدين مع بعضهما أو إدخال شروط تمثـل عقداً آخر في عقد الإجارة. لذلك فإنه مما يعين في فهم هـذه الـصور العودة إلى مسألة اجتماع العقود وقد نوقشت في الندوة الفقهية الخامـسة لبيت التمويل الكويتي.

فالأصل الشرعي في المعاملات حرية التعاقد وصحة الشروط إلا ما أبطله الشرع أو نهى عنه بنص أو قياس صحيح. ولقـد تبـين مـن النصوص المتعددة أن الاجتماع يؤثر في الصحة والـبطلان والإباحـة والحرمة ، كما في البيع والسلف وزواج المرأة مع أختها أو عمتها. ولقد فصل فضيلة الشيخ الدكتور حسن الشاذلي في آراء المذاهب في اجتماع العقـود. فإذا كانت العقود متفقة الأحكام " يصح عند الحنفية أن تحتوي الصيغـة على أكثر من عقد طالما توافـر في ذلك ثلاثـة شروط هي : 1) صلاحية المحل لورود جميع العقـود عليـه ، 2) انتفاء الجهالة ، 3) أن يصدر القبول موافقاً للإيجاب."[2]

---

[1] من الواضح أن خيار ‍ ديد عقد الإجارة بنفس الأجرة ‍ دة جديدة لا يرد هنا لأنه غ ‍ مقبول للمستأجر باعتبار النقص ‍ عمر السيارة الاقتصادي وبالتا ‍ نها. وقد يرد ‍ بعض العقود خيار بالاستئجار ‍ دة جديدة بأجرة جديدة يتفق عليها عند انتهاء مدة الإجارة. و لكن هذا ا ‍ يار يعتـ ‍ فرعاً من إعادة العـ ‍ للمالك. لأن العـ ‍ تعود له إذا ‍ يتفق على الأجرة.

[2] أ.د. حسن الشاذ ‍ "اجتماع العقود ا ‍ تفقة أو ا ‍ ختلفة الأحكام ‍ عقد واحد." ورقة قدمت ‍ الندوة الفقهية ا ‍ امسة لبيت التمويل الكوي ‍ ، نوفمـ ‍ 1998 ، ص 26.

أما إذا كانت العقود مختلفة الأحكام فيطبق الأحناف على اجتماعها رأيهم المعروف في الشروط. فالشرط الذي لا يقتـضيه العقـد فاسـد عندهم، ومفسد للعقد أيضاً.

أما المالكية فيصح عندهم اجتماع الإجـارة والبيـع ، والإجـارة والهبة لعدم تضاد هذه العقود. ومنعوا اجتماع البيع مع الـشركة أو مـع الصرف لوجود التضاد بينها.[1]

وقد فصل الدكتور الشيخ نزيه حماد في مبدأ التضاد هذا ، وبين أن المقصود منه " وترتب التنافر في موجبات آثار كل من العقدين ،" [2] أو العقد والشرط ، لا مجرد الاختلاف والتبـاين فـي وضـع العقـدين وأحكامهما." وأن ذلك التضاد والتناقض إنما يكون إذا ورد العقدان على محل واحد مثل بيع عين وهبتها أو شراء أمة ونكاحها."[3]

كما أوضح أن الاختلاف بين البيع والإجارة ، وبـين الإجـارة والهبة ليس من باب التضاد والتناقض رغم ما بينهما من اخـتلاف فـي الحكم وفي الآثار.[4]

أما مذهب الشافعية ، فيخلص الدكتور الشيخ حسن الشاذلي إلـى القول بجواز اجتماع العقود اللازمة المختلفة الأحكام ، كالبيع والإجارة ، بعوض واحد في الأظهر من قولي الشافعي ، أما إذا حـددت الـصيغة عوضاً لكل عقد فيستظهر الصحة ، على قواعد المذهب ، قولاً واحـداً. وأما اجتماع عقد لازم مع عقد جائز في صيغة واحدة فيرى فيه الصحة أيضاً ، ما لم يشترط قبض العوض في العقد اللازم في مجلس العقد.[5]

---

1 نفسـه ، ص30.

2 أ.د. نزيه [illegible]اد ، " اجتماع العقود المتعددة [illegible] صفقة واحدة [illegible] الفقه الإسلامي ، " ورقة قدمت [illegible] الندوة الفقهيـة [illegible] امـسة لبيت التمويل الكوي[illegible] ، ص16 ـ 17.

3 نفسـه.

4 نفسـه.

5 أ.د. حسن الشاذ[illegible] ، ص47 ـ 48.

وأما اجتماع عقدي الإجارة والبيع عند الحنابلة فيجعل الكل باطلاً على قول القاضي لأن ملك العين يقتضي ملك المنفعة فكيف يبيعها بعقد الإجارة ؟ ولكن الشيخ التقي يرى صحة ذلك لأنه يعنـي أن البيـع قـد استثنيت منه المنفعة لمدة محددة فجاز بيع ما استثني بعقد الإجارة ، وهذا ما يصححه الشيخ الشاذلي ، سواء أكانت الإجارة للمشتري أم لغيره.[1]

ويخاص الأستاذ الدكتور نزيه حماد في ورقته القيمة إلى ثلاثـة ضوابط لحظر اجتماع العقود هي :

أو لاً : أن يكون الجمع بينهما محل نهي في نص شرعي.

ثانيـاً : أن يترتب على الجمع بينهما توسل بما هو مشروع إلى ما هو محظور.

ثالثـاً : أن يكون العقدان متضادين وضعاً ومتناقضين حكماً.[2]

وقد انتهت الندوة إلى التوصية التالية : " يجوز اجتمـاع العقـود المتعددة في عقد واحد ، سواء أكانت هذه العقود متفقة الأحكام أم مختلفة الأحكام طالما استوفى كل عقد منها أركانه وشروطه الشرعية ، وسـواء أكانت هذه العقود من العقود الجائزة أم من العقود اللازمـة ، أم منهمـا معاً ، وذلك بشرط ألا يكون الشرع قد نهى عن هـذا الاجتمـاع ، وألا يترتب على اجتماعها توسل إلى ما هو محرم شرعاً."[3]

وإذا عدنا إلى صور الإجارة المنتهيـة بالتمليـك لتطبيـق هـذه الضوابط عليها فإنه من المفيد أن نبدأ بعقد الإجـارة المنتهيـة بالتخيير (لا بالتمليك) لأن قرار مجمع الفقه الإسلامي رقم 44 (6 / 5) فـي اجتماعه السنوي الخامس قد نص على جواز عقـد الإجـارة المنتهـي

---

[1] نفسـه ، ص53.

[2] ـاد ، ص18.

[3] توصيات الندوة الفقهية ا امسة لبيت التمويل الكوي ، الكويت ـ أكتوبر 1998.

بالتخيير باعتباره بديلاً مباحاً فقال في وصفه : " عقد إجارة مع إعطـاء المالك الخيار للمستأجر ، بعد الانتهاء من وفاء جميع الأقساط الايجارية المستحقة خلال المدة ، في واحد من الأمور التاليـة :

- مـد مـدة الإجـارة.
- إنهاء عقد الإجارة ورد العين المأجورة إلى صاحبهـا.
- شراء العين المأجورة بسعر السوق عند انتهاء مدة الإجارة. "

وقد لاحظ فضيلة الشيخ محمد المختار السلامي بأن هذا ليس في الحقيقة من باب الإجارة المنتهية بالتمليك وليس بديلاً حقيقياً عنها.(1) لأنه لا انتهاء بالتمليك فيه. وأكد ذلك الدكتور محمد علي القري فـي بحثـه المقدم في الندوة الفقهية الخامسة لبيت التمويل الكـويتي بإشـارته إلـى المعنى التمويلي المتضمن في هذا العقد الذي يقتضي أن يحدد سعر البيع في العقد نفسه. لأن من مقصود العقد نفسه أن يتملك المـستأجر العـين المؤجرة عند انتهاء مدة الإجارة. ولكننا ينبغي أن نؤكد هنا أيـضاً بـأن شراء العين المأجورة بسعر السوق عند انتهاء مدة الإجارة يمكن أن يدل على الانتهاء بالتمليك فعلاً بمقتضى العقد نفـسه.(2) لأن تطبيـق هـذا الشرط يمكن أن يتخذ إحدى ثلاث حالات هي كالآتي :

(أ) أن يلتزم الطرفان بعقد بيع على العين المأجورة عند انتهاء مـدة الإجارة ، بسعر السوق ، وأن يحددا في العقد نفسه أسـلوباً معينـاً للتعرف على سعر السوق هذا. كأن ينص العقد مثلاً على لجنة من الخبراء تحدد السعر ، أو على عرض العين في سوق معينة بالمزاد مثلاً ، فيكون السعر الملزم للطرفين هو ما تحدده لجنة الخبراء أو ما ينتهي إليه المزاد.

---

1 أنظر مناقشات أعضاء المجمع العدد الخامس ، ج4.

2 د. محمد علي القري ، " العقود المستجدة : ضوابطها و نماذج منها ، " ورقة مقدمة إلى الندوة الفقهية الخامسة لبيت التمويل الكويتي ، ص 18 ـ 29.

(ب) أن يلتزم واحد من الطرفين ، البنك الإسلامي مـثلاً ، بالـسعر السوقي المحدد كما في الصورة (أ) دون الطرف الآخر.

(ج) أن لا يكن السعر ملزماً لكلا الطرفين معاً ، فإن شاءا أمضيا العقد وإن لم يرغبا به أخذ المؤجر العين التي يملكها.

ومن الواضح أن الحالة (أ) تنتهي بتمليك مؤكد. بعد مدة عقـد الإجارة ، كما أن الحالة الثانية تنتهي بمثل ذلك أيـضاً فـي الغالـب ، وبخاصة إذا كان الممول هو صاحب الخيار لأنه يرغـب فـي العـادة بالاحتفاظ بالسلعة. أما الحالة (ج) فإنها تتضمن أكبر قدر من المخاطرة بحيث تكون غير محببة لكل من المصرف الإسلامي والعميل معـاً ، فضلاً عن الموقف السلبي الذي يتوقع للمصرف المركزي أن يتخذه منها بسبب ارتفاع قدر المخاطرة فيها إلى حد يفوق ما يسمح به عـادة مـن السلطة الرقابية النقديـة.

أولاً : <u>الإجارة المنتهيـة بالتمليك عن طريق الهبـة</u>

ينبغي أن لا يغيب عن بالنا أن الإجارة المنتهية بالتمليك هي عقد تمويلي يقصد منه تقديم بديل للتمويل القائم على أساس القرض الربـوي. وهو ظاهرة إنما أثارتها على المستوى الشرعي البنوك الإسـلامية فـي سعيها لتنويع البدائل عن الربا من عقود يُسترِبح فيها بالمال بما يتوافـق مع أحكام الشريعة الغراء. وهو أيضاً عقد لم يتم اختراعـه مـن قبـل الخبراء المسلمين كما هو الشأن بالنسبة للمرابحة ، وإنما عرفته الأمـم الغربية التي لم تعن به كبديل للربا ، لذلك يمكن أن نجد في بعض صوره ظواهر ربوية أو مخالفات شرعية أخرى جاءت بحكـم اسـتعارته مـن الغرب. مما يجعله بحاجة إلى التنقية والتصفية الشرعيتين.

ولكننا بنفس الوقت ينبغي ن لا نندفع وراء التعريفات والتقسيمات الغربية لأنواعه ، لأن هذه التعريفات ليست معياراً شرعياً عندنا ، وإن كانت مفيدة في التعرف على خصائص كل صورة من صوره.

والإجارة المنتهية بالتمليك - بصفتها عقداً تمويلياً - تطبق في العادة بأسلوب الإجارة للآمر بالشراء أي أنه عند إبداء العميل رغبته بالاستئجار لا تكون العين مملوكة للمصرف ، فيأمره بشرائها ويعده باستئجارها بعد ذلك. وقد يسبق عقد الإجارة شراء المصرف للعين ، فتكون عندئذ إجارة لعين موصوفة. على أنه عند تطبيق الإجارة المنتهية بالتمليك على عين كانت مملوكة للعميل ، واشتراها البنك الإسلامي منه ليؤجرها له ، يتتالى العقدان ، بحيث يشتري البنك الإسلامي العين ، ثم يؤجرها نفسه إلى البائع إجارة منتهية بالتمليك.

فالإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق الهبة عقد إجارة تكون فيها الأقساط عالية بحيث تتيح للمصرف الإسلامي استرداد رأس ماله مضافاً إليه عائد متفق عليه. وبالتالي فإن ما يبرر الهبة هو كون المؤجر قد استرد فعلاً قيمة العين المؤجرة من خلال أقساط الأجرة. على أن العقد يسميها دائماً أقساط أجرة ويعاملها على أنها أجرة من حيث استحقاقها ، واستمرار ملكية المؤجر للعين كاملة ، وعدم نشوء أي حق على العين المؤجرة نتيجة دفع الأجرة عن المدة السابقة إذا طرأ ما يقتضي إلغاء العقد أو الإقالة منه. كما أن الواضح أن العمر الاستعمالي للعين المؤجرة يفوق مدة الإجارة بحيث يكون المستأجر راغباً بامتلاك العين بعد انقضاء عقد الإجارة. وبمعنى آخر فإن قيمة العين المؤجرة في الإجارة المنتهية بالتمليك بجميع صورها تفوق - عند انتهاء عقد الإجارة - قيمة الخردة البحتة. وإلا لما رغب المستأجر في تملكها بعد عقد الإجارة.

وتتخذ الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق الهبة إحدى صورتين فرعيتين هما :

1) : إجارة مع وعد بالهبة - ويتم تنفيذ الوعد بعقد مستقل بعد الوفاء بجميع الأقساط الايجارية.

2) : إجارة مع عقد هبة فوري ولكنه معلق على سداد جميع الأقساط الايجارية.

أما بالنسبة للصورة الفرعية الأولى - وهي ما يطبقه حالياً البنك الإسلامي للتنمية فقد صدر قرار المجمع رقم (1) / د3/ 70/ 86 في اجتماعه السنوي الثالث لعام 1407هـ، باعتماد المبادئ التالية لها:

المبدأ الأول : أن الوعد من البنك الإسلامي للتنمية بإيجار المعدات إلى العميل بعد تملك البنك لها أمر مقبول شرعاً.

المبدأ الثاني : أن توكيل البنك الإسلامي للتنمية أحد عملائه بشراء ما يحتاجه ذلك العميل من معدات وآليات ونحوها مما هو محدد الأوصاف والثمن لحساب البنك بغية أن يؤجره البنك تلك الأشياء بعد حيازة الوكيل لها هو توكيل مقبول شرعاً. والأفضل أن يكون الوكيل بالشراء غير العميل المذكور إذا تيسر ذلك.

المبدأ الثالث : أن عقد الإيجار يجب أن يتم بعد التملك الحقيقي للمعدات وأن يبرم بعقد منفصل عن عقد الوكالة والوعد.

المبدأ الرابع : أن الوعد بهبة المعدات عند انتهاء أمد الإجارة جائز بعقد منفصل.

المبدأ الخامس: أن تبعة الهلاك والتعيب تكون على البنك بصفته مالكاً للمعدات ما لم يكن ذلك بتعد أو تقصير من المستأجر فتكون التبعة عندئذ عليه.

المبدأ السادس: أن نفقات التأمين لدى الشركات الإسلامية كلما أمكن ذلك ، يتحملها البنك.

ومن الواضح أن الوعد بالهبة يحتاج إنجازه إلى عقد جديد ، ويرد عليه الخلاف المعروف حول لزوم الوعد. فمن يرى فيه الإلزام يـستند إلى رأي المالكية في التبرعات إذا ترتب على الوعد بها دخول الموعود في التزامات مالية يؤدي النكول بالوعد إلى الإضرار به بشأنها. وهـذه الالتزامات هنا هي سداد أقساط أجرة أعلى من أجرة المثل أملاً بتنفيذ هذا الوعـد.

أما الصورة الفرعية الثانية فهي تخرج من الخلاف حول إلزامية الوعد وتدخل في خلاف غيره آخر حول جواز تعليق الهبـة على شرط. ويرى الجواز المالكية والاباضية وبعض الحنابلة والأحناف. أما الجمهور (الحنفية والشافعية والحنابلة) فعلى عدم صحة تعليق الهبة على الشرط.[1]

ثانيـاً : <u>الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق البيع بثمن رمزي أو غير رمزي يحدد في العقد.</u>

ويكون السعر الرمزي عادة دولاراً واحداً ، وهو يقل كثيراً عـن القيمة الحقيقية للعين المؤجرة عند انتهاء عقد الإجارة ، على اعتبـار أن المؤجر/ البائع قد استوفى قيمة العين من خلال أقساط الأجرة. وبذلك فإن البيع بسعر رمزي عند نهاية أمد الإجارة لا يبعد عن هبة العين إلا مـن حيث الشكل فقط.

ويلاحظ هنا أن البيع بسعر رمزي يحصل في البنوك الإسـلامية تنفيذاً لوعد ملزم من طرف واحد هو المؤجر/ البنـك الإسـلامي ، ولا نحتاج إلى المواعدة لأنه ليس في غير صالح المـستأجر اقتنـاء العـين بالسعر الرمزي ، حيث إنه قد دفع فعلاً ثمنها من خلال أقساط الإيجار.

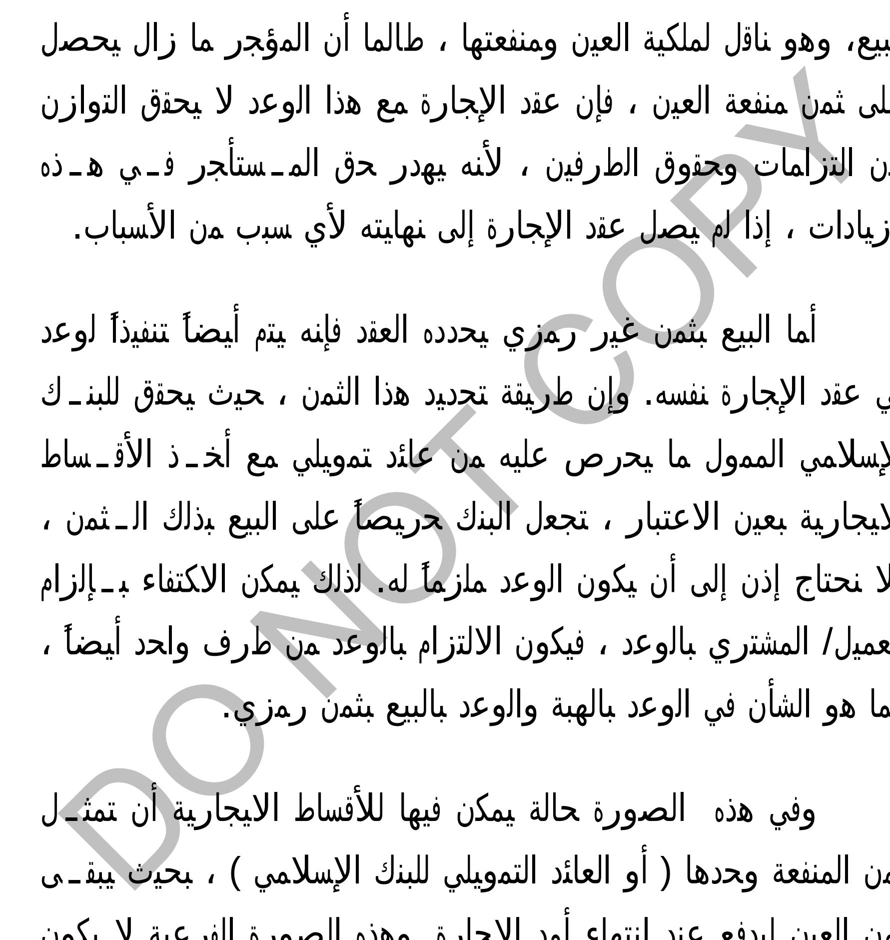
---

[1] معاير ا اسبة وا راجعة ، طبعة 1997 ، ص 311 ـ 312.

وينبغي أن نلاحظ في كل من البيع بسعر رمزي والهبة أن العقد لا يقدم حماية كافية للمستأجر ، بما يحافظ على حقوقه المتمثلة بالزيادات في أقساط الأجرة الناشئة عن إدخال أجزاء الثمن ضمن هذه الأقساط ، والتي قصد منها دفع ثمن العين تدريجياً. فإذا ما طرأ ما يمنع استمرار الإجارة إلى نهاية أجلها ، فإن المؤجر يسترد العين وتضيع على المستأجر كل تلك المبالغ التي دفعها لقاء الثمن. يتضح ذلك من بنود صريحة في عقود الإيجار تجعل الأقساط مقابلة للمنافع وحدها بدلاً من المنافع وجزء من ثمن العين. فاتفاقية الإيجار للبنك الإسلامي للتنمية تنص في مادتها الثانية على أن " في مقابل إيجار المعدات للمستأجر يلتزم المستأجر بأن يؤدي للمؤجر أقساط الإيجار." وأن الهبة يلتزم بها المؤجر فقط بعد سداد جميع الأقساط (المادة 12) ، وأن المؤجر يبقى مالكاً للعين حتى انتقال ملكيتها للمستأجر (المادة 3).

وفي هذا ظلم وعدم توازن في التزامات الطرفين العقدية. ونرى أن السبب في ذلك هو أن هذه العقود قد عاملت الإجارة المنتهية بالتمليك، التي هي بطبيعتها عقد تمويلي ، معاملة الإجارة البسيطة التي لا تؤول إلى التمليك. فطبقت عليها قاعدة أن الأجرة مقابل المنفعة. في حين أن الطبيعة التمويلية للعقد تتضمن أن جزءاً من القسط الايجاري يقابل المنفعة والجزء الباقي يتجه نحو سداد ثمن العين.

من أجل ذلك ألزمت بعض القوانين الولائية (في أمريكا مثلاً) مؤجري السيارات إيجاراً تمويلياً أن يلتزم المؤجر ببيع السيارة إلى المستأجر بثمن محدد في العقد نفسه. كما أن المنافسة بين شركات التأجير التمويلي للسيارات في أمريكا اضطرتها إلى تخفيض القسط الايجاري إلى الحد الذي يغطي فقط الاستهلاك الحقيقي الناشئ عن الاستعمال



العادي للسيارة مضافاً إليه كلفة التمويل البديل المتاح هناك وهو التمويل الربوي البسيط.

وإذا كان الوعد بالبيع بسعر رمزي في نهاية أجل الإجارة ، الملزم للمؤجر وحده يفي بالمطلوب الشرعي المعلق بعدم إجراء عقد البيع، وهو ناقل لملكية العين ومنفعتها ، طالما أن المؤجر ما زال يحصل على ثمن منفعة العين ، فإن عقد الإجارة مع هذا الوعد لا يحقق التوازن بين التزامات وحقوق الطرفين ، لأنه يهدر حق المستأجر في هذه الزيادات ، إذا لم يصل عقد الإجارة إلى نهايته لأي سبب من الأسباب.

أما البيع بثمن غير رمزي يحدده العقد فإنه يتم أيضاً تنفيذاً لوعد في عقد الإجارة نفسه. وإن طريقة تحديد هذا الثمن ، حيث يحقق للبنك الإسلامي الممول ما يحرص عليه من عائد تمويلي مع أخذ الأقساط الايجارية بعين الاعتبار ، تجعل البنك حريصاً على البيع بذلك الثمن ، فلا نحتاج إذن إلى أن يكون الوعد ملزماً له. لذلك يمكن الاكتفاء بإلزام العميل/ المشتري بالوعد ، فيكون الالتزام بالوعد من طرف واحد أيضاً ، كما هو الشأن في الوعد بالهبة والوعد بالبيع بثمن رمزي.

وفي هذه الصورة حالة يمكن فيها للأقساط الايجارية أن تمثل ثمن المنفعة وحدها (أو العائد التمويلي للبنك الإسلامي) ، بحيث يبقى ثمن العين ليدفع عند انتهاء أمد الإجارة. وهذه الصورة الفرعية لا يكون فيها أي تغابن بين طرفي العقد. أما الحالة الثانية ، وهي الأغلب في التطبيق في العادة ، فتكون الأقساط الايجارية فيها أكثر بقليل من ثمن العين حتى يُجعل الثمن الموعود للبيع أقل من سعر السوق بقليل مما يشكل حافزاً إضافياً للعميل لتنفيذ وعده بالشراء. وفي كلا الحالتين يشمل القسط الإيجاري بطبيعة الحال ما يقابل الاهتلاك الحقيقي للعين المؤجرة

والذي يعبر عنه عادة بمخصصات الاستهلاك. لأن ما يقابـل الاهـتلاك يدخل في تثمين المنفعة نفسها.

ثالثـاً : <u>الإجارة المنتهية بالتمليك بالبيع التدريجي للعين المؤجرة</u>.

وتتألف هذه الصورة من عقود إجارة متتالية أو مترادفة للحـصة التي يملكها الممول/ المؤجر من العين عند بدء كل فترة ايجارية ، فتكون الأجرة لقاء منفعة ذلك الجزء. ويترافق مع كل دفعة للأجرة دفـع مبلـغ إضافي لشراء أسهم أو أجزاء من العين نفسها وتملكها مع منافعها مـن تاريخ الدفع. ويستمر ذلك حتى دفع أصل ثمن العـين بكاملـه ، عندئـذ ينتهي دفع الأجرة.

وتطبق هذه الصورة بشكل خاص في التمويل العقـاري. فهـي الصورة التي تطبقها الجمعية التعاونية (الإسلامية) السكنية في تورنتو ـ كندا. والصيغة التي تستعملها هذه الجمعية فيها هي صيغة التعاقد ـ لا الوعد ـ على البيع والإجارة. فيكون كل طرف ملزماً ـ بالعقد ـ بالبيع للأسهم المعلومة عند كل دفعة وبإستئجار الأسهم غيـر المملوكـة مـن العين. ويتضمن هذا العقد عادة خياراً للمشتري بزيادة عدد الأسهم التـي يشتريها عند كل دفعة أجرة.

ولا يمكن فيها تطبيق الوعد الملزم لطرف واحد لأن أحوال التمويل العقاري خاصة هي من التغير والتبدل ، مع طول فترته في العادة ، بحيث يحتاج كل طرف إلى إلزام الطرف الآخر بعلاقة عقدية محددة ، لأنه قد توجد ظروف، في وقت أو آخر في المستقبل، تجعل من صالح أي طرف عدم تنفيذ بقية العقد.أي أن المخاطرة المتضمنة في وعد من طرف واحد هي دائماً أكبر مما يستطيع الطرف الآخر أن يتحمله.

ومن الواضح إن هذه الصورة لا تحتوي على بيع ما لا يملك أو لم يقبض ، لأن العين المؤجرة في ملك البائع وضمانه. وقد قبضها فعلاً

ثم سلمها للمستأجر/ المشتري لاستخلاص منافعها. وإن القبض لكل سهم يباع عند دفع ثمنه حاصل حكماً لوجود العين في يد المشتري بصفته مستأجراً.

أما المواعدة الملزمة من الطرفين فإنها تغني عن التعاقـد علـى البيوع المتتالية في هذه الحالة عند من يرها ملزمة شرعاً وقضاءً. وقـد اعتبر مجمع الفقه الإسلامي فـي دورتـه الخامـسة (1409هـ ـ) أن المواعدة الملزمة للطرفين " تشبه البيع نفسه ، حيث يـشترط عندئـذ أن يكون البائع مالكاً للمبيع. " [القرار رقم 2 ، 3 للدورة الخامسة المنعقدة في الكويت ، ديسمبر 1988]. وفي هذه الصورة من الإجارة المنتهية بالتمليك يحصل تجنب لهذا المحظور لأن البائع مالك للعين التي يبيعها ، وإن كانت البيوع المترادفة معلقة على المستقبل ، شأنها في ذلك شأن بيع التوريد.

يضاف إلى ذلك أن هذه الصورة من الإجارة المنتهيـة بالتمليـك تتميز تميزاً واضحاً عن المعاملة الربوية ، لوجود عـين فعليـة تبـاع وتشترى على أنجم ، وتستأجر الأنجم غير المملوكـة للمشتري عند بدء كل فترة ايجارية. فهي تتألف من عقود إجارة مترادفة على الأجزاء غير المملوكة للمشتري تتقابل فيها الأجرة في كل فترة ايجارية مـع المنـافع المملكة للمستأجر ، وعقود بيع مترادفة أيضاً على أنجم من العين تتقابل فيها التزامات الطرفين بانتقال ملكية الثمن وملكية الـنجم المبيـع إلـى المشتري. أما المعاملة الربوية فهي زيادة في الدين لا يقابلها شيء.

رابعـاً : <u>الإجارة المنتهية بالتمليك مع تخيير المستأجر بالـشراء قبـل انتهاء مدة عقد الإجارة بثمن يعادل باقي أقساط الأجـرة عـدا ثمن المنفعة عن المدة الباقيـة.</u>

الواقـع أن هذه ليست صورة مستقلـة. وإنما هي شرط كثيراً ما يضاف في الصور الثلاث السابقـة. وقد ذكرت سابقـاً أن قسط الأجرة

يشمل جزأين : جزءاً لقاء المنفعـة خلال الفترة التي تقع بين القسطين ، وجزءاً من أصل ثمن العـين. ويساوي مجموع هذه الأجزاء أصـل ثمن العين ، الذي دفعه المصرف الإسلامي للحصول على العين المؤجرة.

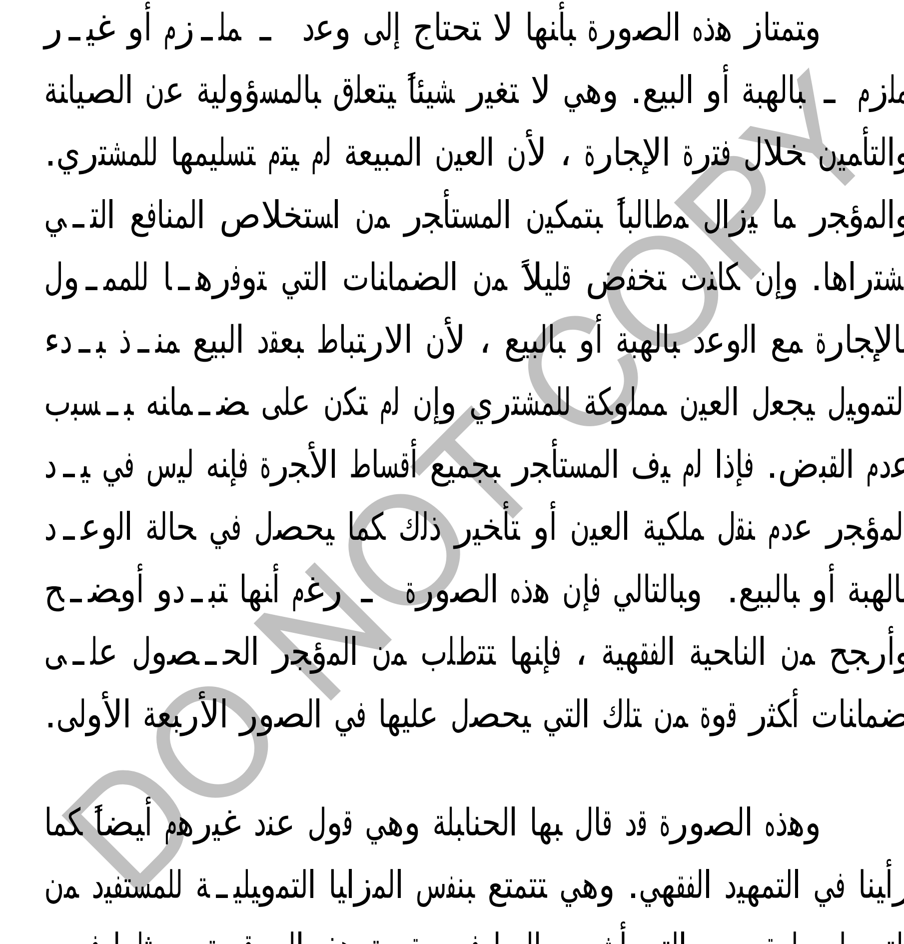
وهذه الصورة من الإجارة المنتهية بالتمليـك تتـضمن تخييـر المستأجر بشراء العين بما تبقى من أصل ثمنها فـي أي وقـت يـشاء. ويكون ذلك بالنص على وجود إيجاب مفتوح من الممول/المؤجر بـالبيع بما تبقى من أصل الثمن في أي وقت ، أو هو وعد ملزم من طرفه فقط. أما المستأجر/المشتري فيستطيع أن يمارس هذا الحق في أي وقت يشاء خلال مدة العقد. وإذا لم يمارس هذا الحق بالشراء ، فإن استمرار عقـد الإجارة إلى أجله يعني قيامه بسداد جميع أقـساط الأجـرة بجزأيهـا ، وبالتالي استحقاقه للعين المؤجرة تنفيذاً للوعد بالبيع بـسعر رمـزي أو بالهبة ، أو بعد اكتمال البيوع التدريجية المتتاليـة.

خامساً : <u>الإجارة المبتـدئـة بالتمليـك</u>.

وتكون هذه الصورة ببيع العين إلى المستفيد مـن التمويـل مـع استثناء منافعها لمدة الإجارة ، بثمن يدفع عند العقد ، على أن يكون تسليم العين مؤجلاً إلى ما بعد انتهاء مدة الإجارة على أن البيع سلم. ثم تبـاع المنافع المستثناة بعقد إجارة لمشتري العين نفسه. فتكون الدفعة النقديـة الأولى لقاء ثمن العين ، وتكون الدفعات الدورية التالية لقاء أجرتها عـن مدة استثناء المنافع.

وهل تبقى العين المؤجرة على ضمـان البائـع لأنهـا لـم يـتم تسليمها بيعاً؟ هذه مسألة تحتاج إلى تدقيق. إذ أن التسليم حصل بموجـب عقد الإجارة لا بموجب عقد البيع (السلم)الذي اشترط التسليم الآجـل. أفلا يكون تسليم المبيع ـ في عقد البيع ـ إلا بعد انقضاء فترة الاستثناء؟ أي أن يد المستأجر/ المشتري على العين خلال فترة الإجارة تكون يـد

أمانة بموجب عقد الإجارة وليست يد ضمان بموجب عقد البيع لأن التسليم لم يتم بعد. وعند انقضاء فترة الإجارة تصبح العين على ضمان المشتري دون حاجة إلى عقد جديد ولا إلى قبض جديد لأنها في يده فعلا عند انقضاء الأجل .



وتمتاز هذه الصورة بأنها لا تحتاج إلى وعد ـ ملزم أو غير ملزم ـ بالهبة أو البيع. وهي لا تغير شيئاً يتعلق بالمسؤولية عن الصيانة والتأمين خلال فترة الإجارة ، لأن العين المبيعة لم يتم تسليمها للمشتري. والمؤجر ما يزال مطالباً بتمكين المستأجر من استخلاص المنافع التي اشتراها. وإن كانت تخفض قليلاً من الضمانات التي توفرها للممول بالإجارة مع الوعد بالهبة أو بالبيع ، لأن الارتباط بعقد البيع منذ بدء التمويل يجعل العين مملوكة للمشتري وإن لم تكن على ضمانه بسبب عدم القبض. فإذا لم يف المستأجر بجميع أقساط الأجرة فإنه ليس في يد المؤجر عدم نقل ملكية العين أو تأخير ذلك كما يحصل في حالة الوعد بالهبة أو بالبيع. وبالتالي فإن هذه الصورة ـ رغم أنها تبدو أوضح وأرجح من الناحية الفقهية ، فإنها تتطلب من المؤجر الحصول على ضمانات أكثر قوة من تلك التي يحصل عليها في الصور الأربعة الأولى.

وهذه الصورة قد قال بها الحنابلة وهي قول عند غيرهم أيضاً كما رأينا في التمهيد الفقهي. وهي تتمتع بنفس المزايا التمويلية للمستفيد من التمويل ولمقدمه ، التي أشرت إليها في مقدمة هذه الورقة ، مثلها في ذلك مثل الصور الأخرى. ولا نجد مثلبة لهذه الصورة في مسألة ربط انتقال الملكية بوفاء جميع أقساط الأجرة لأن هذا الربط قليل الفائدة في الصور الأخرى على كل حال ، على اعتبار أن العين هي في يد المستأجر في جميع الأحوال واهتمام الممول (المؤجر) ينصب في واقع الأمر على حصوله على أقساط الأجرة أكثر مما ينصب على تأخير نقل

الملكية إلى المستأجر. والممول في هذا يحرص على تحصيل ضـمانات كافية لسداد دين الأجرة أكثر من اهتمامه بالإمساك عن نقل ملكيـة العين نفسها ، وهو يستطيع تحصيل تلك الضمانات في كـلا الحـالتين علـى السواء.

ولكننا ينبغي أن نلاحظ أن استثناء المنافع لمدة معلومة يختلف عن الصور الأخرى للإجارة المنتهية بالتمليك من جانب آخـر ، هـو حـق المؤجر بأجرة عن المدة الإضافية الناتجة عن التأخير. لأن بقاء العين أو أية أجزاء منها على ملكه مدة إضافية يتيح له استحقاق أجرة لها عن هذه المدة المضافة ، في حين لا يمكن زيادة مدة المنافع المستثناة من البيـع. وهذا فرق مهم بين هذه الصورة والصورة السابقة ، ممـا يـضيق مـن إمكان استعمال هذه الصورة في جميع الحالات التـي لا تتـوفر فيهـا ضمانات كافيـة لعدم التأخير.

نفقات الصيانـة والتـأمين

من الواضح أن المؤجر مطالب بإبقاء العـين المـؤجرة بحالـة يستطيع معها المستأجر استخلاص منافعها المتعاقد عليها. لذلك فقد أقـر مجمع الفقه الإسلامي ، أن تبعة الهلاك والتعيـب تكـون علـى البنـك (المؤجر) بصفته مالكاً.[1] ويبدو أن للعرف أثراً كبيراً في تحديد ما يقع على المؤجر من أعمال الصيانة.[2] ذلك لأن مسؤولية المؤجر تقتـصر على الصيانة والإصلاح ، اللازمين لتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة. أما ما كانت الصيانة لاستيفاء المنافع مثل مراجعـة معـايير الحرارة ، والمياه ، والزيوت ، وأعمال الصيانة الوقائية الدورية ، فإنها تقع على عاتق المستأجر.[3]

---

[1] قرار المجمع رقم (1) دورته الثالثة ، 8 ـ 13 / 2 / 1407هـ (11 ـ 16 / 10 / 1986م).
[2] أبو سليمان ، ص68. وحسن حامد حسان " المسؤولية عن أعمال الصيانة إجارة المعدات " ، بحث غير مطبوع ص6 ـ 7.
[3] حسن حامد حسان ، نفسه ، ص2 ـ 5.

يضاف إلى ذلك أن كل ما كان معلوماً عند تاريخ العقد من نفقات الصيانة الجوهرية ، وهي التي تتعلق بتمكين المستأجر مـن الانتفـاع ، يمكن أيضاً تحميله بالشرط على المستأجر ، لأنه بمعلوميته عنـد العقـد يكون ـ بالشرط ـ جزءاً من الأجرة.

أما ما هو غير معلوم ، نحو نفقات إصلاح جدار ، أو سـقف ، إنهدما ، فإنه لا يصح اشتراطه على المستأجر لأنه يُدخل جهالة في مقدار الأجرة مما يفسد العقد. وإن كان من الجائز توكيل المستأجر بالقيام به ، على أن يعود على المؤجر بما يدفع.[1] ويلاحظ أن معظم أعمال الصيانة غير المتوقعة ، بل جميعها في المجتمعات المعاصرة ، هو مما يخـضع للتأمين في الوقت الحاضر.

أما ما يتعلق بنفقـة التأمـين على العين المؤجـرة ، فإذا كانت معلومة ، فهي مما يجوز ـ بالشرط في العقد ـ وضـعه علـى عـاتق المستأجر ، واعتباره جزءاً من الأجرة ، سواء أكان التأمين تجارياً عنـد من يرى جوازه بشروطه ، أم تعاونياً عند من لا يبيح التأمين التجـاري ويعتبر أن التأمين التعاوني القائم على التبرع هو وحده المقبـول فـي الشريعـة.

يضاف إلى ذلك أن التأمين التعاوني ، القائم على التبرع ، يمكن اشتراط نفقته على المستأجر ، لأن ذلك اشتراط تبرع لطرف ثالث ممـا قال به المالكية، حتى لو لم تكن معلومة عند العقد ، لأن دفع القسط فـي هذا التأمين ، يكون على سبيل التبرع ، ولا بأس أن يتبرع غير المالك ، وأن يشترط المتبرع لغيره الاشتراك معه في المنفعـة.[2] فيكون التأمين التعاوني لصالح المؤجر ، فهو تبرع اشترط فيه الانتفاع لطرف ثالث.

---

[1] حسـ حامد حسان ، نفسه ، ص31 ـ 32.

[2] حسـ حامد حسان ، نفسه ، ص28 ـ 30.

على أنه لنا أن نلاحظ ، أنه يمكن في جميع الأحوال أن يشترط في عقود الإجارة ، وبخاصة تلك التي تصدر بموجبها صكوك تأجير ، أن يقوم المستأجر بأعمال الصيانة والتأمين. فإذا كانت هذه الأعمال معلومة النفقة ، واشترط أن يتحملها المستأجر ، فهي جزء من الأجرة. وإذا كانت معلومة ، واشترط قيام المستأجر بها ، وكالة عن المالك ، فإنها معتبرة عند حساب الأجرة الصافيـة ، بمعنى أن ما يعود على حامل الصك هو الأجرة ، منقوصاً منها المبلغ المعلوم للصيانة والتأمين. وطالما أنها معلومة فإنها لا تؤثر على مشروعية الإجارة المنتهية بالتمليك ، ولا صكوك التأجير. ولا تؤثر كذلك على مردود الإجارة للممول ، سواء رجع فيها المستأجر على المؤجر أم لم يرجع ، لأنه لو رغب المؤجر بعائد صاف محدد لَضم هذه النفقة المعلومة إلى إجمالي الأجرة بحيث يبقى الصافي هو المقدار المرغوب فيه.

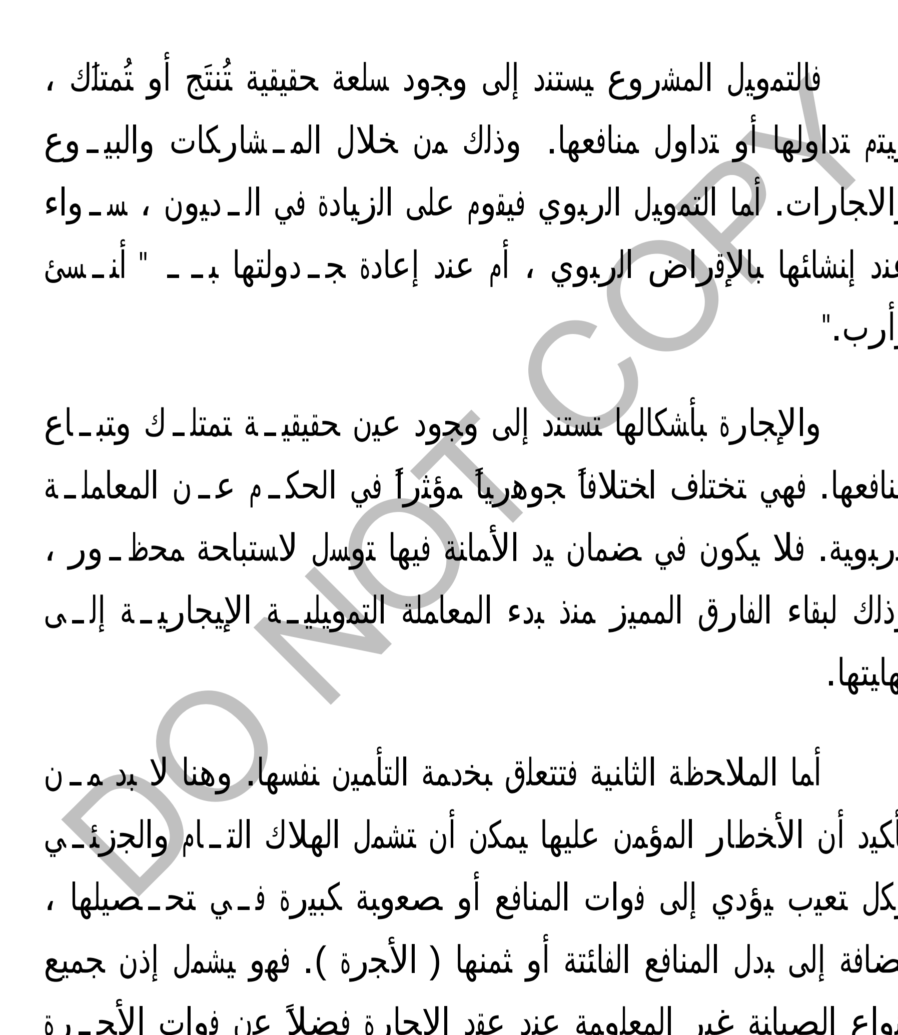
أما إذا كانت نفقة الصيانة والتأمين غير معلومة ، وكانت مما لا يجوز أن يتحمله المستأجر بالشرط ، فإن قيام المستأجر بها وكالة عـن المالك يلقي على المؤجر عبئاً مالياً فقط ، يتمثل بقـدر مـن المخـاطرة يتحمله المالك ، ويؤثر بالتالي على العائد المتوقع للمؤجر.

على أننا ينبغي أن نلاحظ أن كون الإجارة المنتهية بالتمليك عقداً تمويلياً يعني أن اهتمام الممول يتركز في الحصول على العائد المناسـب بطريقة تبيحها الشريعة. لذلك فإن التأمين المناسب لهذا العقد ينبغـي أن يشمل الهلاك والتعيب والعائد (الأجرة) الفائت نتيجة الهلاك والتعيـب وخلال فترة التعطل بسبب الصيانة التي تقع على عاتق المؤجر.

وهناك ملاحظتان لا بد من إضافتهما في معرض الحـديث عـن نفقات الصيانة والتأمين غير المتوقعة. الملاحظة الأولـى تركـز علـى

إمكان تحميل المستأجر هذه النفقات بصفة يده يدَ أمانة ، بالشرط على الرأي الذي يرى أن تضمين يد الأمانة بالشرط جائز طالما أنه ليس فيه توسل إلى محظور. وليس في تضمين المستأجر هلاك أو تعييب العين المؤجرة توسل إلى محظور، وبخاصة إذا اتضح في الذهن الفارق المميز بين التمويل الإسلامي المشروع والتمويل الربوي.

فالتمويل المشروع يستند إلى وجود سلعة حقيقية تُنتَج أو تُمتلَك ، ويتم تداولها أو تداول منافعها. وذلك من خلال المشاركات والبيوع والاجارات. أما التمويل الربوي فيقوم على الزيادة في الديون ، سواء عند إنشائها بالإقراض الربوي ، أم عند إعادة جدولتها بـ " أنسئ وأرب."



والإجارة بأشكالها تستند إلى وجود عين حقيقية تمتلك وتباع منافعها. فهي تختلف اختلافاً جوهرياً مؤثراً في الحكم عن المعاملة الربوية. فلا يكون في ضمان يد الأمانة فيها توسل لاستباحة محظور ، وذلك لبقاء الفارق المميز منذ بدء المعاملة التمويلية الإيجارية إلى نهايتها.

أما الملاحظة الثانية فتتعلق بخدمة التأمين نفسها. وهنا لا بد من تأكيد أن الأخطار المؤمن عليها يمكن أن تشمل الهلاك التام والجزئي وكل تعيب يؤدي إلى فوات المنافع أو صعوبة كبيرة في تحصيلها ، إضافة إلى بدل المنافع الفائتة أو ثمنها (الأجرة). فهو يشمل إذن جميع أنواع الصيانة غير المعلومة عند عقد الإجارة فضلاً عن فوات الأجرة بسببها. وخدمة التأمين هذه هي مما يمكن وصفه وبيانه بدقة كبيرة بحيث تحدد جميع عناصر ومشمولات هذه الخدمة.

وهذه المخاطر تتأثر كثيراً جداً بالأشخاص الذين يشغلون الآلات وغيرها من الأعيان المؤجرة ، مع تفاوت واضح ، في هذا التأثير ، بين كل من الآلات الثابتة كالمولدات الكهربائية مـثلاً ، والآلات المتحركـة كالسيارات والبواخر ، والمباني كالمـصانع، والهكتـارات والأراضـي المستعملة في الصناعة والتجارة. فكل نوع من الأعيان يتأثر بالمستأجر (المشغل) بدرجة تتفاوت عن الأنـواع الأخـرى. فاحتمـالات حـدوث المخاطر في السيارات مثلاً قد دلّت التجـارب المتكـررة والمعلومـات الإحصائية أنها تتأثر بعمر السائق ، وحالته العائلية من متزوج أو عزب أو مطلق أو متزوج أو أب لأطفال صغار أو كبار ، وحالته الـصحية ، ومستواه التعليمي ، وعاداته الاجتماعية ، ومـا يتناولـه عـادة مـن مشروبات ، وكونه مدخناً أو غير مدخن ، وجده واجتهاده إن كان طالباً ثانوياً أو جامعياً ، وطبيعة عمله وبعده أو قربه من سكنه ، وأسلوبه فـي قيادة السيارة ، وعدد وأعمار من يركبون معه عادة ، وأغراض استعماله للسيارة للعمل أم للنزهة أم للأسرة وحاجاتها أم غير ذلك ، وحالته النفسية وما يتعرض له عادة من ضغوط ، ومدى توفر سيارات أخـرى لـدى الأسرة ، والمنطقة التي يستعمل سيارته فيها أو يعـيش فيهـا ، وتـوفر موقف خاص للسيارة في البيت أو العمل من عدم ذلك ، وعـوام كثيـرة أخرى ، وكذلك التغيرات المتوقع حصولها في فترة التأمين على كل ذلك مقدره من متغيرات الماضي ، فالمطلق مـثلاً غيـر صـاحب الأسـرة المستقرة والذي يكثر تبديل عمله غير صاحب العمل المستقر.

ومثل ذلك قيـادة الطـائرات والبـواخر وغيرهـا مـن الآلات المتحركة. كما ينطبق ذلك إلى درجة أقل على معظم أنواع الآلات الثابتة التي يشغلها أشخاص أو التي تعمل بصورة أوتوماتيكية متتاليـة ، كمـا ينطبق إلى درجة أقل على المباني. ويضاف هنا أيضاً أساليب الشركة في تدريب ملاحيها وعمالها ، ومعاملتهم ، ونظام العمل وساعاته ، وأساليبها

في الصيانة والفحص الاحتياطي والدوري وغير ذلك من عناصر ، مما لا يمكن ضبطه بالنظم القانونية وحدها. فلا تكتفي شركات التأمين بتوفر رخصة القيادة مثلاً ولا بالعمر القانوني للسائق.

وبعبارة أخرى فإن التأمين على الأعيان المؤجرة يرتبط ارتباطـاً وثيقاً بشخص المستأجر. ومن البدهي أن كل هذه العناصر لا تؤثر فقـط على نوع المخاطر التي يؤمن عليها ، وإنما تؤثر أيـضاً علـى أسـعار التأمين. فتتفاوت أقساط التأمين تفاوتـاً كبيـراً حـسب هـذه العوامـل والمؤثرات. ولا ينطبق ذلك على التأمين عن المخاطر التي تؤثر علـى الآخرين في أشخاصهم وأموالهم ، أي المخاطر الناشئة عن المـسؤولية التقصيرية Liability Insurance ، بل تشمل المخاطر التي تتعـرض لهـا العين نفسها ، كالسيارة والطائرة والمبنى.

ومعظم هذه العناصر هي مما لا يستطيع المؤجر التـدقيق فـي معرفتها عند العقد لكثرتها وتنوعها وتغيرها المستمر. الأمر الذي يجعل القول بأن التأمين يقع على المؤجر شيئاً غير عملي عند التطبيق الفعلـي في الحياة المعاصرة المعقدة.

والبديل الذي يمكن تقديمه هو النظر إلى ما يهم المؤجر من خدمة التأمين ، لأن هذا الجانب يمكن تحديده ومعرفته بدقة بالغة. فالمؤجر يهتم فقط بثلاث نقاط ، هي : 1) الهلاك الكامل للعين المؤجرة وهي معروفة القيمـة ، 2) والتعيب الجزئي الذي لا يتجاوز حده الأقصى قيمة العين، 3) وفوات ثمن المنافع الناشئ عن ذلك وهو ثمن محدد ومعروف فـي عقد الإجارة.

أي أن جميع عناصر خدمة التأمين معروفة ومحددة عنـد عقـد الإجارة بحيث يمكن إدخالها في الأجرة فتكون الأجرة مؤلفة مـن مبالـغ

نقدي وخدمة عينية هي خدمة التأمين المعروفـة عند العقـد. فإذا أمكن النظر إلى خدمات التأمين على أنها خدمات عينية ، فإنه يمكن إذن إعادة النظر بعقود الإجارة المنتهية بالتمليك وتنقيتها من المخاطرة المتـضمنة في عدم معلومية الصيانة الجوهرية بتحويل ذلك إلـى خدمـة تأمينيـة معلومة عند تاريخ عقد الإجارة.

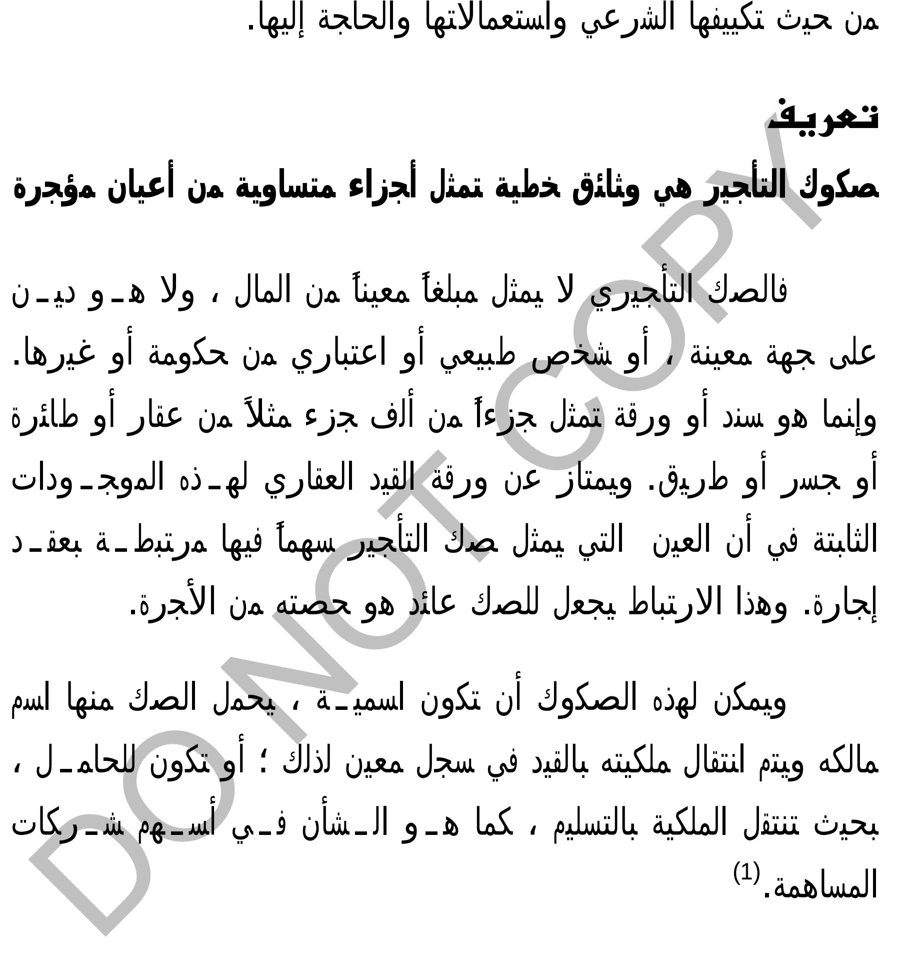
القسم الثاني

صكوك التأجيـــــر

سنناقش في هذا القسم الصكوك التي تمثل ملكية أعيان مؤجرة ، من حيث تكييفها الشرعي واستعمالاتها والحاجة إليها.

تعريف

صكوك التأجير هي وثائق خطية تمثل أجزاء متساوية من أعيان مؤجرة



فالصك التأجيري لا يمثل مبلغاً معيناً من المال ، ولا هـو ديـن على جهة معينة ، أو شخص طبيعي أو اعتباري من حكومة أو غيرها. وإنما هو سند أو ورقة تمثل جزءاً من ألف جزء مثلاً من عقار أو طائرة أو جسر أو طريق. ويمتاز عن ورقة القيد العقاري لهـذه الموجـودات الثابتة في أن العين التي يمثل صك التأجير سهماً فيها مرتبطـة بعقـد إجارة. وهذا الارتباط يجعل للصك عائد هو حصته من الأجرة.

ويمكن لهذه الصكوك أن تكون اسميـة ، يحمل الصك منها اسم مالكه ويتم انتقال ملكيته بالقيد في سجل معين لذلك ؛ أو تكون للحامـل ، بحيث تنتقل الملكية بالتسليم ، كما هـو الـشأن فـي أسـهم شـركات المساهمة.[1]

تمهيد فقهي

هناك بضعة مسائل فقهية تحتاج إليها صكوك التأجير ينبغي بيانها ، رغم أنها من الأمور المعروفة الشائعة في باب الإجارة في كتب الفقه ، وهي المسائل التاليـة :

---

[1] إذا كان السهم امله جائزا ، وهو ثل حصة معلومة من ملكية شركة ، لا يعرف عند بيع السهم مقدار ولا أعيان أموا ا ، فإن جواز سند الإجارة للحامل يصبح من باب أو ، لأنه يعلم ـ كل حـ ـ ما ثله السند من أعيان ـدة ، كما يعلم مقدار الأجرة ا اصة به.

1. توثيق عقد الإجـارة خطيـاً :

لا يختلف الفقهاء في إباحة توثيق ملكية العين المـؤجرة بـصك خطي. بل إن ذلك مما يقاس على كتابة الديون التي حث عليـه القـرآن الكريم. ثم إن كثيراً من الدول الإسلامية اليوم تـشترط توثيـق الملكيـة بصك خطي في العقار ، وهو أمر اعتبره الفقهـاء المعاصـرون مـن المصالح العامة التي تحافظ على الحقوق.

وقد تعرض مجمع الفقه الإسـلامي التـابع لمنظمـة المـؤتمر الإسلامي لهذا الموضوع ضمناً عندما قرر : " إن المحل المتعاقد عليـه في بيع الأسهم هو الحصة الشائعة من أصول الشركة ، وشهادة الـسهم عبارة عن وثيقة للحق في تلك الحصة "[1] بل إن المجمع قـد اعتبـر قبض شهادة السهم بمثابة قبض " للحصة الشائعة في أصول الـشركة " عندما أباح " إصدار أسهم لحاملها وتداولها."[2]

2. بيع العيـن المؤجـرة :

ليس من مقتضيات عقد الإجارة حرمان المالـك المـؤجر مـن التصرف بملكه ، بما لا يضر بحق المستأجر في حصوله على المنفعـة التي تملكها بالعقد ؛ لذلك فإن تصرف المالك مقيد بحق المستأجر الـذي تملك المنفعة بعقد الإجارة. ولقد نص الأحناف على أن البيع يصح فـي حق المتبايعين ولا يصح في حق المستأجر ،[3] رغم أنهم يقولون بجواز فسخ الإجارة بعذر وبانفساخها بانتقال ملك العين إلى الوارث.[4]

---

[1] قرارات وتوصيات مع الفقه الإسلامي التابع نظمة ا ؤ ر الإسلامي دورة مـؤ ره الـسابع ـدة بتـاريخ 7ـ 1412/11/12هـ ، القرار رقم 07/1/65.

[2] نفسـه.

[3] الفقه الإسلامي وأدلته ، للدكتور وهبة الزحيلي ، ج4 ، ص762.

[4] نفسـه ، ص858.

فإذا باع المالك عيناً مؤجرة ، ولم يستثن منافعها لمدة الإجـارة ، فإن الأجرة تستحق للمشتري من حين الشراء. ولقد نـص علـى ذلـك الحنابلة قال البهوتي في شرح منتهى الإرادات : والأجـرة مـن حـين الشراء له (أي للمشتري) نصاً ، " ورد على المعارض بأن ملك عوض المنفعة ، وهو الأجرة ، ولم يستقر بملك البائع بعد ، حتى إنه إذا انفسخت الإجارة ، رجعت المنافع إلى البائع. " فإذا باع العين ، ولم يستثن شيئاً ، لم تكن تلك المنافع ، ولا عوضها ، مستحقاً له (أي للبائع) لشمول البيع للعين ومنافعها. فيقوم المشتري مقام البائع فيما كان يستحقه منها ، وهو استحقاق عوض المنافع مع بقاء الإجـارة ، إن كـان المـشتري غيـر المستأجر."[1]

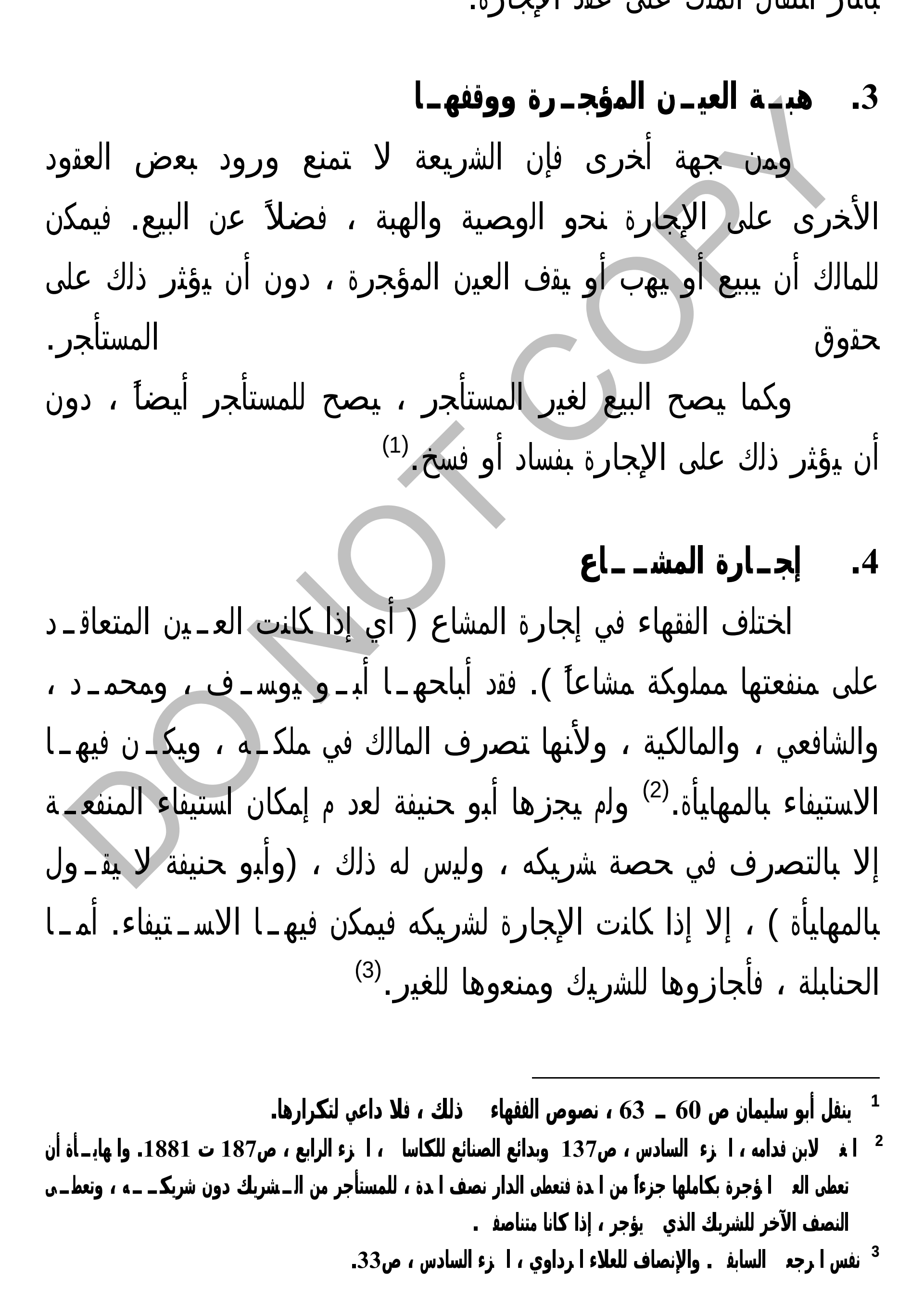
وقد ذكر القرافي أن " بيع الدار المستأجرة (من المـستأجر) لا يوجب الفسخ ، ويستوفي المبتاع المنافع بحكم الإجارة ، ومـن غيـره يصح أيضاً ، وتستمر الإجارة إلى آخر المدة."[2] كما ذكرت الموسوعة الفقهية (ج1 ، ص274) أن " لا تنفـسخ الإجـارة بـالبيع " وهـو رأي الأحناف والحنابلة والشافعية في الأظهر وقول للمالكيـة.

ويمكن تأكيد هذه المسألة ، بأن ينص عقد البيع ، صراحة ، على بقاء الإجارة لمدتها ، وقبول المشتري بذلك ، وأنه يقبل بحلولـه محـل البائع في جميع حقوقه وواجباته التعاقدية فيما بينه وبين المستأجر.

كما يمكن أن يتضمن عقد الإجارة ، نفسه تأكيـد حـق المالـك المؤجر ببيع العين المؤجرة لمن يشاء وقبول المستأجر انتقـال عقـده ـ بكل شروطه ـ إلى المشتري.

1 شرح منتهى الإرادات للبهو ، ا طبعة السلفية با دينة ا نورة ، بدون تاريخ ج2 ، ص376.
2 الذخ ة للقرا ، ج5 ، ص540 ، قيق مد بوخبزه ، دار الغرب الإسلامي ، ب وت 1994.

وبجعل هذين التوضيحين جزءاً من شروط العقد لا نخـالف أي نص شرعي يتعلق بالإجارة أو البيع ، وبخاصة أنها شروط لا تتنـافى مع مقتضى العقد بل إنها تؤكده. وبذلك نكون قد مهدنا الـسبيل لظهـور صكوك التأجير دون أن نقع في منطقة الخلاف بين الفقهاء فيما يتعلـق بآثار انتقال الملك على عقد الإجارة.



3. هبـة العيـن المؤجـرة ووقفهـا

ومن جهة أخرى فإن الشريعة لا تمنع ورود بعض العقود الأخرى على الإجارة نحو الوصية والهبة ، فضلاً عن البيع. فيمكن للمالك أن يبيع أو يهب أو يقف العين المؤجرة ، دون أن يؤثر ذلك على حقوق المستأجر.

وكما يصح البيع لغير المستأجر ، يصح للمستأجر أيضاً ، دون أن يؤثر ذلك على الإجارة بفساد أو فسخ.[1]

4. إجـارة المشـاع

اختلف الفقهاء في إجارة المشاع (أي إذا كانت العـين المتعاقـد على منفعتها مملوكة مشاعاً). فقد أباحهـا أبـو يوسـف ، ومحمـد ، والشافعي ، والمالكية ، ولأنها تصرف المالك في ملكـه ، ويكـن فيهـا الاستيفاء بالمهايأة.[2] ولم يجزها أبو حنيفة لعدم إمكان استيفاء المنفعـة إلا بالتصرف في حصة شريكه ، وليس له ذلك ، (وأبو حنيفة لا يقـول بالمهايأة) ، إلا إذا كانت الإجارة لشريكه فيمكن فيهـا الاسـتيفاء. أمـا الحنابلة ، فأجازوها للشريك ومنعوها للغير.[3]

---

[1] ينقل أبو سليمان ص 60 ـ 63 ، نصوص الفقهاء ذلك ، فلا داعي لتكرارها.

[2] المغ لابن قدامه ، ا زء السادس ، ص137 وبدائع الصنائع للكاسا ، ا زء الرابع ، ص187 ت 1881. وا هايـأة أن تعطى الع ا ؤجرة بكاملها جزءاً من ا دة فتعطى الدار نصف ا دة ، للمستأجر من الـشريك دون شريكـــه ، وتعطـى النصف الآخر للشريك الذي يؤجر ، إذا كانا متناصفة .

[3] نفس ا رجع السابقة . والإنصاف للعلاء ا رداوي ، ا زء السادس ، ص33.

ويتضح من خلافهم أن إمكان استيفاء المنفعة هو مدار الجواز فحيثما أمكن للمستأجر استيفاء المنفعة – كالإجارة للشريك – جازت إجارة المشاع باتفاق الجميع. لذلك نجد الحنابلة قد نصوا أيضاً على جواز إجارة المشاع إذا أجر الشركاء كلهم معاً لآخر.[1] فإذا كانت إجارة المشاع جائزة بعقد واحد ، فمن باب أولى جواز الإجارة ، دونما خلاف بين الفقهاء ، بعقد واحد ، مع تساوي حصص المالكين (أصحاب الصكوك) وانطباق نفس الشروط التعاقدية عليهم جميعاً.

والمشهور عن أبي حنيفة أن الشيوع الطارئ بعد عقد الإجارة لا يفسدها ، على خلاف الشيوع عند العقد ، لأنه ليس كل ما يشترط في إنشاء العقد يشترط لبقائه.[2] وهذا يعني أنه لو تمت إجارة العين ثم بيعت أسهماً مشاعاً ، فإن ذلك لا يفسد عقد الإجارة عنده.

5. بيع المشاع

ويجوز بيع المشاع بلا خلاف ، فقد قاس صاحب البدائع إجارة المشاع المختلف فيها على بيع المشاع غير المختلف فيه ، كحجة من أجل بيان جوازها. وكذلك فقد أجاز مجمع الفقه الإسلامي بيع الأسهم في الشركات ، وهو بيع مشاع. وذلك بقراره رقم 7/1/65 المتخذ في مؤتمره السابع المنعقد بجدة في ذي العقدة 1412هـ.

6. وقت دفع الأجرة

لم يذكر الفقهاء وقتاً معيناً لوجوب دفع الأجرة ، في إجارة العين ، أو العمل. ولكنهم اتفقوا على أنه يجوز للمتعاقدين الاتفاق على تحديد وقت دفع الأجرة فيما بينهما. وقد خالف في ذلك الشافعية والحنابلة فقالوا بوجوب تعجيل الأجرة في حالة ما إذا كانت الإجارة

---

[1] ا غ والإنصاف ، نفس ا رجع.

[2] البدائع ، مرجع مذكور سابقاً ، والفقه الإسلام وأدلته للزحيلي ، ج4 ، ص742.

إجارة في الذمة ، قياساً على السلم ، ومنعاً لأن يكون العقد كالئاً بكالئ.[1] ويقول غيرهم إن الإجارة ليست سلماً ، إلا إذا استعمل فيها لفظ السلم ، فلا يشترط فيها على هذا القول تعجيل الأجـرة.

7. الإجـارة الموصوفـة في الذمـة

اتفقت المذاهب الأربعة على جواز الإجارة الموصوفة في الذمة ، ولم يشترطوا فيها وجود العين عند العقد ، لأنها في هذا مثل الـسلم ،[2] على صحة تأجيل المنفعـة فيها إلى وقت معلوم ، كما اتفقت المـذاهب الثلاثة (عدا الشافعية) على جواز إضافة إجارة العين المعينة إلى زمن مستقبل.[3]

8. تأجيــر المستـأجـر

اتفق جمهور الفقهاء على جواز أن يبيع المستأجر ما ملكه مـن منفعة بعقد الإجارة لثالث ، لأن من موجبات الإجـارة تملـك المنفعـة المعقود عليها، والناس مسلطون على ما يملكون.[4] وبـذلك فـإن حـق المستأجر في استيفاء المنافع المعقود عليها بعقد الإدارة هو حـق قابـل للتداول ، بيعاً ، وإعارة ، وهبة ، شريطة أن لا يخل ذلـك بـأي مـن شروط الإجارة ، كأن لا يركب على الدابة المستأجرة للركوب من هـو أثقل منه مثلاً.[5] ولا يختلف الأمر بين ملك منفعة العين ، ومنفعة العمل في ذلك.

---

[1] الفقه الإسلامي وأدلته ، للزحيلي ، ج4 ، ص 760 ـ 762.
[2] ا غ ، قيق لاتركي وا لو ، هجر للطباعة والنشر ، الرياض 1989 ، ج8 ، ص9.
[3] الزحيلي ، ج4 ، ص 762 ـ 763 وأبو سليمان ، ص 53 ، وأنظر أيضاً الفتاوى ا ندية ، ج4 ، ص410 وا هذب ج1 ، ص 399 ، وكشاف القناع ، ج3 ، ص561.
[4] الزحيلي ، ج4 ، ص763 ، وأبو سليمان ، ص34. وهناك قول للإمام أ د بعدم ا واز نقله القاضي.
[5] أبو سليمان نفسـه.

9. العمر الاقتصـادي للعـين المؤجـرة

لم يتحدث الفقهاء عن العمر الاقتصادي للعـين المـؤجرة ، وإن كانوا تحدثوا عن اشتراط أن لا يؤدي اسـتيفاء المنفعـة المبيعـة إلـى استهلاك العين نفسها.(1) وبالتالي فإنه من الممكن إجراء العقـد لكامـل العمر الاقتصادي للعين المؤجرة ، طالما أن أصلها يبقى دون أن يستهلك باستيفاء المنفعة. فالآلة ، نحو الطائرة ، أو قاطرة السكة الحديدية أو آلة الطباعة في مطبعة ، أو غير ذلك من الآلات يقدر لها في العـادة عمـر اقتصادي ، لا يكون من المربح اقتصادياً تشغيلها بعده ، على الرغم من بقائها من الناحية المادية ، وإمكان استعمالها أو الاستفادة منهـا أحيانـاً. غير أن هذه الإفادة ـ في نفس ما أعدت له الآلة ـ مثل النقل بالنـسبة للطائرة ، تصبح عملية غير اقتـصادية ، أي أن تكاليفهـا أكثـر مـن عائداتها. وقد تبقى للعين قيمة بعد انقضاء عمرها الاقتـصادي ـ وهـو الغالب ـ فيكون لها ما يسمى بالقيمة المتبقية ، بحيث تصلح لاستعمالات أخرى غير ما أعدت له أصلاً ، نحو أن تؤخذ منها قطع التبديل فتبـاع منفصلة ، أو أن تستعمل كمعدن ، يذاب ، وتعاد صناعته مرة ثانيـة. وفي بعض الأحيان تكون القيمة المتبقية ضئيلة جداً ، بحيث يزهد مالكها بالانتفاع بها ، أو قد يكون نقلها مكلفاً ، أكثر مـن القيمـة المتبقيـة ، فيتركها للمستأجر.

ولم يضع معظم الفقهاء حداً لمدة الإجارة لا يجوز تجـاوزه فـي العقد ، وإن كانوا جميعاً اشترطوا أن تكون المدة معلومة في الإجـارة ، التي تتحدد فيها المنفعة بالمدة ، كإجارة الدور للسكنى. وبالتالي فإن طول مدة الإجارة لا يضر. وقد اشترط الحنابلة ـ في قول ـ أن يغلب على الظن بقاء العين طيلة مدة الإجارة. وقال المالكية بتحديد المدة في بعض

[1] أبو سليمان ، ص27 ، والزحيلي ، ج4 ، ص733 ، والموسوعة الفقهية ، إصدار وزارة أوقاف الكويت، ج1 ، ص 259.

الإجارات ، كالعامل لخمسة عشر عاماً ، أما الدور ـ ونرى أن مثلهـا الآلات وسائر العقارات ـ فبحسب حالها.[1] من ذلك يتضح أنه يمكن أن تكون الإجارة لجميع العمر الاقتصادي المتوقع للأصل الثابت المؤجر.

10. إجارة العين التي تنتج أعياناً استهلاكية غير ناضبـة

اختلف الفقهاء في جواز إجارة العين التي تنتج أعياناً ، لا منافع ، نحو إجارة الشاة للبنها ، والبئر لمائها. أي إذا كانت الإجـارة تتـضمن استيفاء أعيان نحو اللبن والماء واستهلاكه. فالجمهور على عدم الجواز. وقد فرق ابن تيميه بين نوعين من الأعيان : أعيان تحدث شيئاً بعد شيء مع بقاء أصلها نحو لبن الظئر وماء البئر ، وأعيـان ليـست كـذلك. فالأولى لها حكم المنافع تجوز فيها الإجارة ، حسب رأي ابـن تيميـه. وبذلك فإنه يعتبر جواز إجارة الظئر للبنها أصـلاً ، يقـاس عليـه ، لا استثناء من الأصل ، جاء على خلاف القياس.[2]

11. البيـع مع استثنـاء بعض المنـافع

أجاز الحنابلة استثناء بعض المنافع في البيع ، نحو بيع الدار مع اشتراط سكناها سنة ، للبائع أو لغيره. واشترطوا أن يكـون الاسـتثناء معلوماً ، لأن الرسول صلى ا عليـه وسـلم " نهـى عـن الثنيـا ـ الاستثناء ـ إلا أن تعلم. " وهذا الاستثناء لبعض منافع العين لمدة معلومة، كسكنى الدار المبعية سنة مثلاً هو استثناء معلوم.[3] ويؤيدهم المالكية في ذلك ، إذا كان المنتفع من الاستثناء هو البائع نفسـه.[4] غير أن الحنابلة يؤكدون أن للمستثني أن يؤجر ما استثناه من منفعة ، أو يعيرها لغيره ،

---

[1] ا وسوعة الفقهيـة ، ج1 ، ص261 ـ 262 ، وأبو سليمان ، ص64.

[2] موع فتاوى ابن تيميه ، الد العشرون ، ص549 ـ 550. وتابعه ذلك تلميذه ابن القيم. أنظر إعلام ا وقع ، ج1 ، ص15.

[3] كشاف القناع ، ج3 ، ص190 ـ 191.

[4] ا وسوعة الفقهية ، ج2 ، ص20.

أي أن له التصرف بها تصرف المالك بملكـه ، لأنـه يملـك المنفعـة المستثنـاة ، كما يملك المستأجر منفعـة الدار التي استأجرها.[1] وفائـدة هذا الرأي أنه يساعد على تخريج صـورة بديلـة للإجـارة المنتهيـ ـة بالتمليك ، كما رأينا في القسم الأول من هذه الورقـة.

12. اجتمـاع الإجـارة والوكـالـة

يمكن للمؤجر أن يوكل المستأجر ـ في عقد إجارة عين موصوفة في الذمـة ـ ليقوم بشراء العين ، وقبضها مـن البـائع وكالـة عـن المشتري، ثم تسلمها لنفسه بصفته مستأجراً . إذ لا يوجد في الشريعة ما يمنع توكيل المستأجر من قبل المؤجر. كما أن الجمع بين عقدي الإجارة في الذمة ، والوكالة ، لا يوجد ما يمنعه في الشريعة ، فهما ليسا عقـدين متعارضين ، ولا يتضمن الواحد منهما أية شروط تؤثر على الآخر. وقد أكدت ذلك الأبحاث المقدمة في الندوة الفقهية لبيـت التمويـل الكـويتي المشار إليها فيما سبق.

13. المخاطـرة في الإجـارة والشـركـة

أثار بعض المعاصرين[2] أن المشاركة أكثر عدالة من الإجارة ، لأن الشركاء يتسـاوون في المغنم والمغرم ، ويشتركون فـي الخـوف والرجاء ، فلا تقتصر المخاطرة في الشركة على طرف واحـد ، علـى عكس الإجارة التي يعتبرون المؤجر فيها أقل تحمـلاً للمخـاطرة مـن المستأجر ، حيث يحصل الأول على شيء مضمون ، في حـين يبقـى الآخر معرضاً للمخاطرة. وقد استندوا في ذلك إلى أقوال نقلوها عن شيخ الإسلام ابن تيميـه.

---

[1] كشاف القناع ، ج3 ، ص190.

[2] رفيق ا صري ، " مشاركة الأموال الإستعمالية الناتج أو الربح " ، لة أ اث الاقتصاد الإسلامي ، لد3 ، 1405هـ ، و اة ا صديقي " Some Economic Aspects of Mudarabah " لة وث الاقتصاد الإسلامي لد 1 ، عدد 2 ، 1991.

وهذا الاعتراض على الإجارة ـ في نظرنا ـ غيـر صـحيح ؛ فليس من الصواب القول بأن المشاركة أكثر عدالة من الإجارة ، مـن حيث تحمل المخاطرة. ذلك أن المقارنة بينهما ينبغي ن تنظر إلى طبيعة كل منهما والفترة الزمنية لمشروع المشاركة ومشروع الإجارة.

فالإجارة بيع لمنافع عين. وهذه المنافع هي نفسها المنتوج النهائي لمشروع استثماري ، ابتدأ بالحصول على العين ، من أجل بيع منافعها. وقد تعرض صاحب هذا المشروع لجميع المخاطر المرتبطة بمشروعه ، سواء منها تلك الناتجة عن عوامل الطبيعـة ، أم الـسوق ، أم التقـدم العلمي.

والمشاركة هي مشروع آخر ، يبدأ بالحـصول علـى العـين ، والإفادة من منافعها لإنتاج خدمة ، أو سلعة. فلا بد ، من أجل المقارنـة بينهما ، من اختيار النقطة الزمنية التي تناسب طبيعة كـل منهمـا ، ولا تصح المقارنة بين مخاطر الإجارة عند نقطة من الزمن ، هـي نقطـة عقدي الإجارة والشركة ، لأن هذه النقطة تقع عند بدء مشروع الـشركة الاستثماري ، في حيث هي نقطة قريبة من نهايـة مـشروع الإجـارة الاستثماري. وبحكم ذلك ، فهي عند بدء جني ثماره ، كـالزارع عنـدما يبيع ثمرته ، فلا يقال إن الزراعة ليس فيها مخـاطرة لأن الـزارع لا يتحمل مخاطر السلعة بعد عقد البيع ، وانتقال الـسلعة للمـشتري ، لأن زمن البيع بالنسبة له هو وقت انتهاء المخاطر وقت تحـصيل ثمـرات الجهد. والمخاطرة قد كانت زمن الزراعة ، فهي تبدأ عند بدء المشروع، وتنتهي عند جني الثمرة وبيعها.

إن المقارنة الصحيحة ـ من حيث المخاطرة ـ ينبغي أن تشمل كل المدى الزمني الذي يعيشه المشروع. فمشروع الإجارة يبدأ عند شراء

العين لتأجيرها. فهو إذن يتضمن من مخاطر التملك ، وضمان العـين المملوكة ، وتحمل مخاطر القرار الاستثماري السوقية ، والتكنولوجيـة ، ما يجعل معيار العدالة التبادلية متوافراً بتمامه عند مبادلة ثمرة مـشروع الإجارة - وهي منافع العين المؤجرة - بعوضها ، أي الأجرة ، التـي تحددها عوامل السوق بشروطها لمعروفة. أي أن المؤجر ، عنـد عقـد الإجارة ، يكون قد تحمل كـل أعبـاء المخـاطر المعلقـة بمـشروعه الاستثماري ، وهي ذات نوع المخاطر التي يتحملها الشريك في مشروع الشركة التي يساهم فيها.

ولا ينكر أن المشروعات تتفاوت ، فيمـا بينهـا ، مـن حيـث المخاطرة، فالمخاطرة في مشروع زراعي مثلاً تختلف عن المخاطرة في مشروع تملك عقار وتأجيره ، والمخاطرة في تجارة العقارات تختلف عن المخاطرة في تجارة السلع الصناعية كالملابس، أو تجارة السلع الزراعية السريعة الفساد كالخضروات. وأسعار السوق تتضمن في العادة نـصيباً من الربح يقابل المخاطرة ، فكلما زادت المخاطرة في مـشروع كانـت أرباحه أكثر ارتفاعاً في الأحوال العاديـة.

ولكن شكل العقد ، بين المشاركة والإجارة ، ليس عاملاً في تحديد مقدار المخاطرة التي يتحملها صاحب المشروع ، والربح يكـون علـى المشروع وليس على العقد. لذلك لا نرى مبرراً للحديث عـن اعتبـار المشاركة أفضل من الإجارة ، من حيث المخاطرة ، وبخاصـة أن هـذا التمييز قد يقصد منه أحياناً اعتبار الإجارة قريبة من الربا الذي تنعدم فيه المخاطرة. فالعائد في الربا هو زيادة على مال انشغلت به الذمـة ، فـي حين أن الأجرة في الإجارة هي ثمن منفعة العين المؤجرة ، وهذه المنفعة هي الثمرة النهائية لمشروع استثماري مادي حقيقي ، يبدأ من شراء العين وينتهي عند قطف ثمارها بالتأجيـر.

14. حـق الشفعـة

يقول بعض المذاهب بحق الشفعة للشريك. والأصل في الـشفعة أنها في العقار ، وما يلحق به . وعند من يقول بالشفعة فـي الـشركة ، حتى في غير العقار ، فإن الشفعة تسقط بالتسليم وترك المخاصمة عنـد بعضهم ، وتسقط عند الجميع بالشرط ، أي إذا تم التـصريح فـي عقـد الإجارة نفسه ، أو في صكوك التأجير ، بأن جميع الشركاء فـي الملـك يتنازلون عن حقهم في الشفعـة.

لذلك نرى أن مثل هذا النص في العقد يقطع الخلاف ، ويـسمح بتداول السند ، وبيعه لأي مشتر دون الوقوع في خلاف الفقهاء. وبخاصة أن مجمع الفقه الإسلامي قال بجواز بيع الأسهم ولم يقيـد ذلـك بحـق شفعـة لمالك أسهم أخـرى.

تحويل الإجارة إلى صكوك

تقوم فكرة صكوك التأجير على تحويل التمويل بالإجارة إلى شكل سندات تمويلية أو ما يسمى Securitization of Lease. ويمكن تعريف التحويل إلى سندات Securitization بأنـه " وضـع موجـودات دارّة للدخل ، كضمان ، أو أساس ، مقابل إصدار صكوك ، تعتبر هي ذاتهـا أصولاً ماليـة."[1]

وعملية التحويل إلى سندات عملية عامة لا تتحدد فقط بالإجارة ، فأي مجموعة من الموجودات يمكن وضعها أساسـاً لإصـدار صـكوك مالية. ويمكن لهذه الموجودات أن تكون أصولاً عينية ، كمصنع يـصدر

[1] Adrian Miles, "An Introduction to the Securitization of Lease." In Hornbrook, Adrian, ed. Studies in Leasseing Law and Tax, Euromoney Publications, London 1993, P.15.

مالكه صكوكاً ، أو أسهماً ، أو سندات بقيمته. أو تكون مجموعـة مـن الأصول العينية ، والنقدية ، والديون في الذمة ، والمنافع ، تُجمع بعضها مع بعض ، وتصدر بها صكوك تمثل ملكيتها. وعندئذ ، لا بـد لجـواز تداول هذه السندات ، من وجهة نظر الشريعة الإسلامية ، من توفر شرط غلبة الأعيان والمنافع ، كما بينت ذلك فتوى مجمع الفقه الإسلامي بقراره رقم 5 في مؤتمره الرابع بالمنعقد بجدة من 18 إلى 23 جمادى الآخـرة 1418هـ (6 ـ 11 / 2 / 1988م).

والذي يهمنا من هذه الفتوى ـ فيما يتعلق بفكرة صكوك التأجير ـ هو الأعيان (الأصول العينية) المعمرة والأعيـان التـي لا تـستهلك باستيفاء منافعها.

فإذا كانت هذه الأعيان المعمرة مؤجرة ، فإنها تدر دخـلاً هـو الأجرة محسوماً منها ما يقع على عاتق المؤجر مـن أعبـاء ونفقـات. وبالتالي فإن هذه الأعيان يمكن تمثيلها بصكوك ، أي تحويلها إلى صيغة الأصول المالية ، عن طريق إصدار صكوك ، هي عبارة عن شـهادات ملكية لهذه الأعيان المؤجرة. وهذه الصكوك يمكن تداولها حسب الفتوى المذكورة.

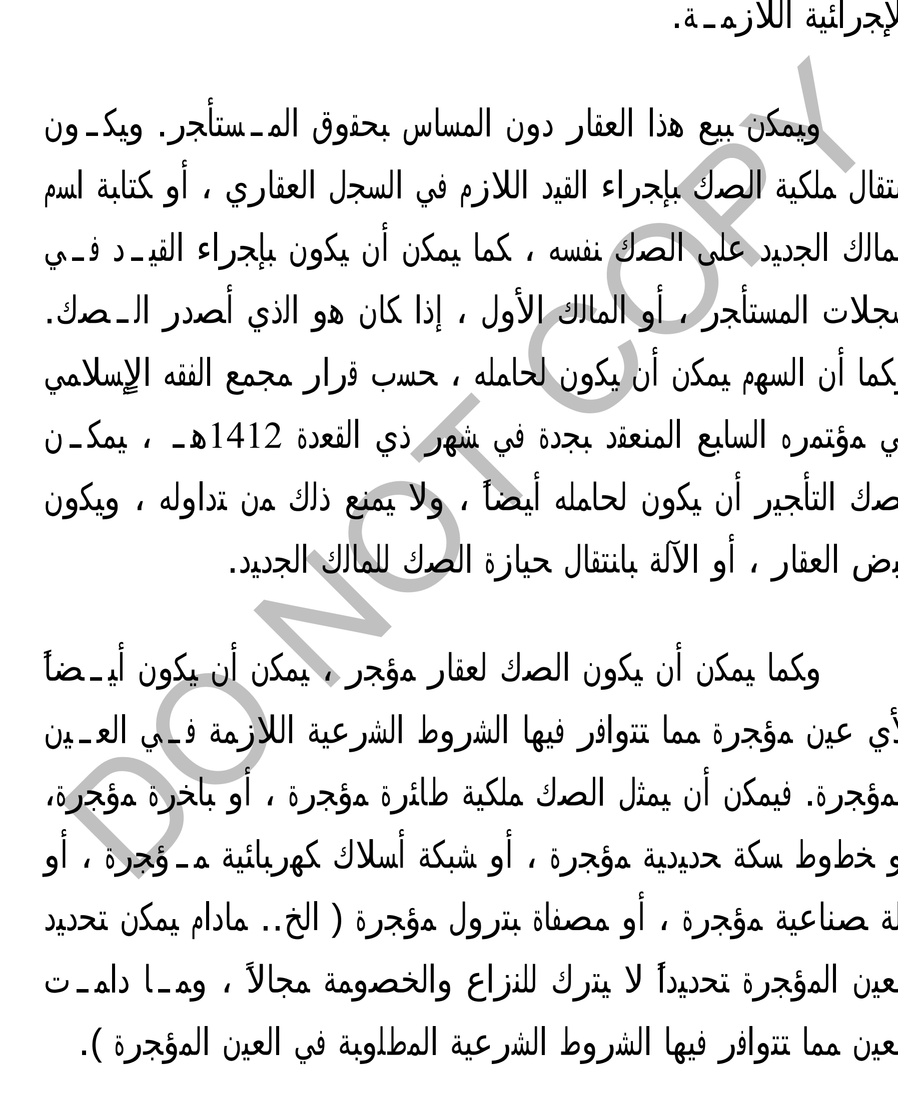
صور صكوك التأجير

يمكن لصكوك التأجير أن تتخذ صوراً عديدة ، نقتصر على الصورة الأكثر أهميـة ، والتي يمكن تفريع صور أخرى كثيرة عليها.

الصورة الأولى :

وهي الصورة المبسطة لهذه الصكوك. وهي تقوم علـى وجـود عقار مملوك لشخص واحد ، يحمل سنداً يمثل ملكيته للعقار ، وهو مؤجر لطرف آخر هو المستأجر ، الذي يدفع للمؤجر أجرة للعقـار ، بـصورة

دورية ، غرة كل شهر مثلاً. فالسند هنا هو صك تأجير. ويمكـن لهـذا الصك أن يصدر عن إدارة حكومية معينة هي إدارة السجل العقاري ، أو عن المستأجر الذي يحوز العقار ويستوفي منافعه ، أو عن مالك العقـار نفسه. ويتضمن هذا الصك وصفاً للعقـار ، بعينه ، وأوصـافه ، واسـم مالكه ، وبياناً لشروط إجارته ، مع اسم المستأجر ، وسائر المعلومـات الإجرائية اللازمـة.



ويمكن بيع هذا العقار دون المساس بحقوق المـستأجر. ويكـون انتقال ملكية الصك بإجراء القيد اللازم في السجل العقاري ، أو كتابة اسم المالك الجديد على الصك نفسه ، كما يمكن أن يكون بإجراء القيـد فـي سجلات المستأجر ، أو المالك الأول ، إذا كان هو الذي أصدر الـصك. وكما أن السهم يمكن أن يكون لحامله ، حسب قرار مجمع الفقه الإسلامي في مؤتمره السابع المنعقد بجدة في شهر ذي القعدة 1412هـ ، يمكـن لصك التأجير أن يكون لحامله أيضاً ، ولا يمنع ذلك من تداوله ، ويكون قبض العقار ، أو الآلة بانتقال حيازة الصك للمالك الجديد.

وكما يمكن أن يكون الصك لعقار مؤجر ، يمكن أن يكون أيـضاً لأي عين مؤجرة مما تتوافر فيها الشروط الشرعية اللازمة فـي العـين المؤجرة. فيمكن أن يمثل الصك ملكية طائرة مؤجرة ، أو باخرة مؤجرة، أو خطوط سكة حديدية مؤجرة ، أو شبكة أسلاك كهربائية مـؤجرة ، أو آلة صناعية مؤجرة ، أو مصفاة بترول مؤجرة (الخ.. مادام يمكن تحديد العين المؤجرة تحديداً لا يترك للنزاع والخصومة مجالاً ، ومـا دامـت العين مما تتوافر فيها الشروط الشرعية المطلوبة في العين المؤجرة).

ويمكن كذلك أن تكون الأعيان التي يمثلها الصك شيئاً واحداً نحو طائرة ، أو آلة ، ويمكن كذلك أن تكون مجموعة أشياء متماثلـة مثـل

خمس طائرات ، أو غير متماثلة نحو مجموعة آلات ومعدات لمستشفى ، أو لشركة للهاتف ، أو مبنى بنك إسلامي بأثاثه وأجهزته وآلاته. وفي كل ذلك يبقى أهم ما في الأمر أن الصك يمثل ملكية أعيان حقيقية ، وأن الأعيان مؤجرة ، وتدر عائداً هو الأجرة منقوصاً منها ما يترتب على المؤجر من نفقة ومؤونة ، وأن الصك قابل للبيع بثمن يتفق عليه ، قد يزيد ، أو قد ينقص عن ثمن شراء العين من قبل المالك المؤجر.

الصورة الثانية :

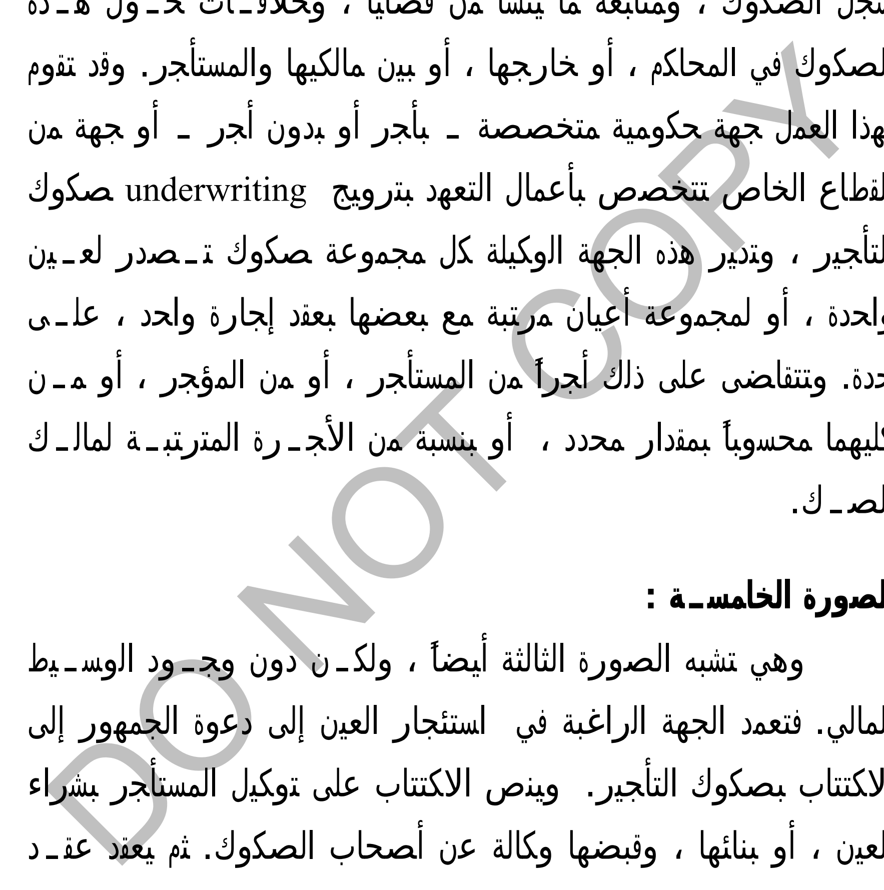
وهي مثل الأولى مع اختلاف بسيط هو أن مالك العين المؤجرة يحمل عدة صكوك تأجير بحصص متساوية شائعة من العين ، ويبيعها متفرقة لأشخاص متعددين ، فيكون كل صك ممثلاً لحصة شائعة محددة من ملكية العين ، 1 % أو 10 % مثلاً. ويحصل مالك الصك على حصته من الأجرة ، بالشكل ، والميعاد ، الذي ينص عليه عقد الإجارة ، وهو يستطيع بيع الصك في السوق لأي مشتر ، بالسعر الذي يتفقان عليه، زاد أو نقص عن الثمن الذي دفعه البائع عند حصوله على الصك.

الصورة الثالثة :

أن تحتاج جهة من جهات القطاع الخاص ، مثل شركة طباعة ، أو جهة حكومية ، نحو وزارة العدل ، إلى منافع عين ، وترغب في الحصول عليها عن طريق إجارة تلك العين ، ولتكن طائرة لشركة طيران ، أو مبنى لمحكمة. فيلجأ الراغب بالحصول على العين إلى وسيط مالي ، بنك إسلامي مثلاً ، ليشتري العين ثم يؤجرها إلى الآمر بالشراء. وتصدر صكوك تأجير تمثل أجزاء متساوية من العين ، ويساوي مجموعها العين بكاملها ، من جهة حكومية كالسجل العقاري ، أو من المالك المؤجر ، أو من المستأجر. وبعد ذلك يعمد البنك الإسلامي إلى بيع هذه الصكوك في السوق للمستثمرين الأفراد.

الصورة الرابعة :

وهي تشبه الصورة الثالثة ، ولكن للوسيط المالي فيها ـ أي البنك الإسلامي ـ دور أكبر ، فهو يحتفظ ببعض الحقوق والواجبات ، بصفة الوكالة عن حملة الصكوك. يمكن أن يشمل ذلك إدارة ما يتعلق بعقد الإجارة، من تحصيل أجرة ، وتوزيعها على مالكي الصكوك ، وحفظ سجل الصكوك ، ومتابعة ما ينشأ من قضايا ، وخلافات حول هذه الصكوك في المحاكم ، أو خارجها ، أو بين مالكيها والمستأجر. وقد تقوم بهذا العمل جهة حكومية متخصصة ـ بأجر أو بدون أجر ـ أو جهة من القطاع الخاص تتخصص بأعمال التعهد بترويج underwriting صكوك التأجير ، وتدير هذه الجهة الوكيلة كل مجموعة صكوك تصدر لعين واحدة ، أو لمجموعة أعيان مرتبة مع بعضها بعقد إجارة واحد ، على حدة. وتتقاضى على ذلك أجراً من المستأجر ، أو من المؤجر ، أو من كليهما محسوباً بمقدار محدد ، أو بنسبة من الأجرة المترتبة لمالك الصك.



الصورة الخامسة :

وهي تشبه الصورة الثالثة أيضاً ، ولكن دون وجود الوسيط المالي. فتعمد الجهة الراغبة في استئجار العين إلى دعوة الجمهور إلى الاكتتاب بصكوك التأجير. وينص الاكتتاب على توكيل المستأجر بشراء العين ، أو بنائها ، وقبضها وكالة عن أصحاب الصكوك. ثم يعقد عقد الإجارة بعد القبض ، بالشروط المتفق عليها في الدعوة للاكتتاب ، وفي خطابات أو طلبات الاكتتاب. ويمكن أن يتم القبض وعقد الإجارة تحت رقابة طرف ثالث ، نحو سلطة رقابية حكومية ، أو أمين استثمار.

ويمكن وجود صورة فرعية للصورة الخامسة هذه يتم فيها عقد الإجارة بالذمة منذ بدء الاكتتاب ، ويبدأ استحقاق الأجر من تاريخ قبض العين من قبل المستأجر.

ولكل من هذه الصور الخمسة أحوال متعددة حسب طبيعة العين المؤجرة وشروط عقد الإجارة. ونعرض فيما يلي أهم هذه الأحوال :

الحالة الأولى : أن تكون العين المؤجرة مما يعمر أكثر من مـدة عقـد الإجارة ، كأن يكون عمر العقار خمسين سنة وقد أجر لعشرين. وهـذه هي الحالة الأقرب إلى ما يسمى بالإيجـار التـشغيلي Operating Lease. وعند الأجل ، يترتب على أصحاب صكوك التأجير إما الدخول في عقد إجارة جديد ، أو استرداد العين والتصرف بها بيعاً ، أو هبـة أو غيـر ذلك. ومن البدهي أن أصحاب الصكوك ـ إن كثروا ـ لا بد لهـم مـن وسيلة للاجتماع واتخاذ القرار المناسب. مما لا يتوافر فـي الـصورة الثانية والثالثة والخامسة ، إلا إذا تضمنت عقودها نـصوصاً بالتجديـد التلقائي ، أو ما يسميه فقهـاء الأحناف بالعقود المترادفة ،[1] أو نـصت على تسمية جهة تكون موكلة من قبل أصحاب الـصكوك باتخـاذ هـذه القرارات ، كما في الصورة الرابعة. ويمكن لهذه الجهة أن تكـون هـي المستأجر نفسه بشروط خاصة ينص عليها عقد الوكالـة المـذكور فـي الصورة الخامسة.

الحالة الثانيـة : هي مثل الحالة الأولى ، ولكن مع إضافة وعـد مـن أصحاب الصكوك ببيع العين المؤجرة للمستأجر عند انتهاء عقد الإجارة، بمبلغ محدد في العقد. وهذه الحالة تقوم على رغبة المـستأجر بـامتلاك العين المؤجرة بعد انقضاء الإجارة عادة على أساس المتبقي من العمـر الإنتاجي للعين. ويدخل في المساومة بين المؤجر (أصحاب الصكوك) والمستأجر عوامل كثيرة ، منها مقدار الدخل المتوقع للمالك من الإجارة، ومدته ودخول الفرص البديلة ، ودرجة المنافسة في سوق الطلب علـى الأموال ، وغير ذلك.

[1] عقد الإجارة لعبد الوهاب أبو سليمان ، ص63 ـ 65.

ولقدر قرر مجمع الفقه الإسلامي أن " الوعد يكون ملزماً للواعد ديانة إلا لعذر. وهو ملزم قضاء إذا كان معلقاً علـى سـبب ، ودخـل الموعود في كلفة نتيجة الوعد."[1] وكذلك ، فإن رفض المجمع لقبـول المواعدة الملزمة للطرفين دون خيار لأي منهما جاء معللاً بأن المواعدة في البيع " تشبه البيع نفسه ، حيث يشترط عندئذ أن يكون البـائع مالكـاً للمبيع حتى لا تكون هناك مخالفة لنهي النبي ، صلى ا عليه وسـلم ، عن بيع الإنسان ما ليس عنده."[2] ويبدو أن هذه العلة غيـر واردة فـي المواعدة على بيع العين المؤجرة عند انتهاء عقد الإجارة ، لأنها موجودة ومملوكة للمؤجر ، وله أن يبيعها في أي وقت ، سواء أباعها للمستأجر ، أم لغيره ، مع المحافظة على حقوق المستأجر. مما يدل على أن المواعدة على بيع العين المؤجرة للمستأجر ، دون خيار لأي من الواعد بالبيع أو الواعد بالشراء ، قد تكون غير داخلة تحت الحظر الوارد بقرار المجمع المذكور ، وإن كان ذلك لا يعني أنني أقول بجوازها. لـذلك أرى أنهـا تحتاج إلى نظر مستقل من قبل مجمع الفقه الإسلامي.

وتشبه هذه الحالة البيع بالتقسيط ، لأن المالك المـؤجر يحـصل على الأجرة الدورية ، بالإضافة إلى مبلغ من المال ، هو الثمن عند نهاية الإجارة. ويعادل مجموع هذه الدفعات كلها ثمن الآلة الذي دفعـه عنـد شرائها، إضافة للعائد الذي ارتضاه. ولكن الفروق بين هذه الحالة والبيع بالتقسيط واضحة من حيث أن المواعدة على البيع لا تنقل الملكيـة فـي حين ينقلها البيع بالتقسيط. والواقع أن النظام الأمريكـي للـضرائب قـد اعتبر هذا النوع من الإجارة معادلاً للبيع مع شرط تأجيل نقل المكلـة ، بالمعنى الرهني ، وأسماه البيـع الشرطي conditional sale ، وذلك مـن

[1] قرار المع رقم 2 دورته ا امسة ا نعقد الكويت 1 – 6 ادى الأو 1409هـ. أنظر قرارات وتوصيات مع الفقه الإسلامي.

[2] نفسـه.

حيث المعاملة الضريبية. حيث أجاز للمستأجر تنزيـل الاسـتهلاكات ، وجزء الأجرة الذي يقابل الفائدة على قيمة العين ، من الأرباح الخاضعة للضريبية ، ومنعه في الوقت نفسه من تنزيل الجزء من الأجر ، الـذي يقابل سداد جزء من قيمة الآلة ، من أرباحه من أجل احتساب الضريبة ، على اعتباره شراءً لأصل ثابت ، وليس نفقة عاديـة.[1]

غير أنه ينبغي أن يذكر ـ من ناحية أخرى ـ أن مجمـع الفقـه الإسلامي نفسه ، لم يقرر مبدأ الوعد بالبيع ، بالنـسبة لعقـود الإجـارة الخاصة بالبنك الإسلامي للتنمية.[2] بل بدل شرط الوعد بالبيع بعقد وعد بالهبة منفصلة عن عقد الإجارة. وفي كلتا الحالتين ، سواء أقلنا بالوعـد بالبيع عند من يرى ذلك ، أم قلنا بالوعد بالهبة عند من لا يرى صـحة الوعد بالبيع ، فالوعد ملزم كما يبدو من مناقشة القرار المذكور بالنسبة للوعد بالهبة ، لأن المستأجر يكون قد أسس على ذلك ارتباطات ماليـة أخرى. وبالتالي ، فإن العين المؤجرة تؤول إلى ملكية المستأجر ، سواء أكان ذلك هبـة ، أم شـراء.

الحالة الثالثة : أن تكون العين مؤجرة بعقد لمدة محددة ، يتجدد تلقائيـاً (أي بعقود مترادفة) ، وتكون العين مما لا يفنى بطبيعته ، أو مما يمكن تطبيق مبدأ التجديد المستمر عليه عن طريق حجز احتياطي الاستهلاك. فلو فرضنا أن العين المؤجرة هي بناء ، فإنه يمكن حجـز مبـالغ مـن الأجرة لعمليات التجديد المستمر في البناء للمحافظة على منافعه كاملة ، أو لبناء مبنى جديد مماثل بحيث يكتمل بناؤه عند انقطاع منـافع البنـاء

---

[1] أنظر Ramesh K. S. Rao, Fundamentals of Financial, Management Macmillan, N. Y. ـ pp. 709 – 710.
ويلاحظ أن نظام الضريبة الأمريكي قد وضع شروطاً خاصة لاعتبار هذا النوع من التأجير بيعاً شرطياً منها أن لا تزيد القيمـة المتبقية عن 20 % من قيمة الأصل وأن تغطي مدة الإجارة 75 % على الأقل من العمر الاقتصادي للعين المؤجرة.

[2] قرار رقم (1) /د86/07/3 المؤتمر الثالث لمجمع الفقه الإسلامي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي ، المنعقد في عمان ـ الأردن 8 – 13 صفر 1407هـ (11 – 16 تشرين الأول / أكتوبر 1986).

الأول ، فينتقل العقد إلى البناء الجديد الذي حل محـل القـديم ، وهكـذا تصبح العين المؤجرة متجددة بسبب أسلوب الاستثمار الذي تبناه المالك. أي عن طريق حجز مبالغ من الإيرادات تستعمل فـي اسـتبدال العـين المؤجرة.

أما العين التي تبقى منافعها بصورة مـستمرة ، فمثالهـا الأرض المعدة للبناء عليها (ولم نقل الأرض الزراعية ، لأن خصبها قد يزول ، وإن كان من الممكن اتباع أسلوب في الزراعة ، ومدخلاتها ، ودورتها ، بما يحافظ على الخصب مستمراً). وكذلك النبع ذو الماء المتجدد دائماً ، على رأي من قال بجواز إجارته لمائه.

وسواء أكان بقاء المنافع من طبيعة العين أم ناتجاً عـن أسـلوب الاستثمار ، فإن ذلك يجعل صكوك التأجير تمثل ـ في هـذه الحالـة ـ ملكية دائمة (إذا كانت العين المؤجرة مما لا يفنى ، بطبيعته ، كالأرض السكنية) ، أو متجددة (إذا كانت العـين ممـا يتجـدد بمخصـصات الاستهلاك) ، ذات ريع متجدد (بسبب عقود الإجارة المترادفة) ، مما يميزها عن الحالات الأخرى. وتنطبق هذه الحالة على أي من الـصور الخمس المذكورة.

الحالة الرابعـة : أن تكون العين المؤجرة مما يبقى بعـد انتهـاء مـدة الإجارة ، ولكن هذا البقاء مادي بحت ، لا يشكل قيمة ذات بال ، بحيـث يأبه لها أي من مالك الصك ، أو المستأجر. وبمعنى آخر أن تـستوعب مدة الإجارة العمر الاقتصادي للعين. ومثال ذلك آلـة تـستأجر لكامـل عمرها الاقتصادي ، ولكنها تبقى كما هي من حيث مادتها عنـد نهايـة العقد. وقد تفوق كلفة استردادها ونقلها أي سعر لحديدها (الخردة) عند نهاية عقد الإجارة ، فلا مصلحة لأصحاب الصكوك باسـتردادها. وقـد

يتفضل المستأجر تبرعاً بكلفة رميها جانباً ، أو التخلص منها ، حتـى لا تعرقل أعماله ، وتشغل عنده حيزاً له عنده استعماله البديل. وقد يكـون سبب انقضاء العمر الاقتصادي للآلة هو التغير التكنولوجي ، بحيـث إن الآلة ما تزال موجودة ، وقابلة للتـشغيل ، ولكـن لا توجـد مـصلحة اقتصادية بتشغيلها لظهور أساليب تكنولوجية جديدة ، تحقق الغرض من الآلة القديمة بزيادة كبيرة في الكفاءة الإنتاجيـة.

ويلاحظ أن ملكية الآلة لا تؤول هنا إلى المستأجر ، ولكن أياً من طرفي العقد ليس له بها حاجة ، بعد انقضاء مدة الإجارة. وقد تشبه فـي هذه الحالة بعض صيغ ما يسمى بالعرف المـالي المعاصـر بالإيجـار التمويلي : Financial Lease ، من حيث إن الإجارة تشمل مجموع العمر الاقتصادي للعين المؤجرة ، مع فارق عدم تملّك المستأجر للعين المؤجرة عند نهاية العقد. وهي تشبه كذلك بيع التقسيط من حيث إن المالك يسترد قيمة الأصل مع أرباحه من خلال الدفعات الدوريـة للأجرة ، مع فارق عدم انتقال الملكيـة إلى المستفيد ، الذي يحصل في البيع بالتقسيط منـذ تاريخ العقد ، في حيث لا ينتقل الملك في الإجارة إلى المستأجر.

ويدخل ضمن الحالة الرابعة هذه أن تكون رقبة العين المـؤجرة تستحق لطرف ثالث بعد انتهاء مدة الإجارة. كأن تكون العين المـؤجرة جسراً بناه شخص على أرض له عليها إقطاع ارتفاق مؤقت بمدة عشرين سنة مثلاً من الدولة ، وتشترط الدولة أن تؤول إليها ملكيـة مـا علـى الأرض ، بعد انتهاء مدة إقطاع الارتفـاق ، كجزء من الخراج المشروط عند الإقطاع. فهنا ، العين المؤجرة باقية بعد انتهاء الإجـارة واسـتيفاء منافعها ولكنها على غير ملك المؤجر ، كما لو باعها لثالث عند انتهـاء الإجارة.

الحالة الخامسة : وهي تشبه الحالة الثانية ، حيث يرغب المستأجر بتملك العين المؤجرة عند نهاية الإجارة. فيعقد مع أصحاب الصكوك - منذ إصدارها - عقد استصناع يشتري به منهم عيناً موصوفة بالذمة لها نفس المواصفات المتوقعة للعين المؤجرة عند انتهاء الإجارة. وعند انتهاء مدة الإجارة ، يتم تسليم العين المؤجرة بالثمن المتفق عليه. وتبقى العين المؤجرة نفسها مملوكة لأصحاب الصكوك طيلة مدة الإجارة ، وبالتالي فإن صكوكهم التي تمثل عيناً مادية مؤجرة ، تكون قابلة للتداول بسعر سوقي يتفق عليه بين المتبايعين ، قد يزيد ، أو ينقص عن سعر الشراء.

ومن الواضح أن عقد الاستصناع ملزم للطرفين ويمكن فيه تأجيل الثمن حسبما قرره مجمع الفقه الإسلامي في دورته السابعة ، عام 1412هـ. ولكن هذا العقد لا يصح لبعض الأعيان المؤجرة، نحو الأرض مثلاً ، التي ليس فيها من الصناعة شيء. غير أن هذا القيد قليل الأهمية التطبيقية ، لأن معظم الأعيان المؤجرة ينطبق عليها مبدأ التصنيع مثل الآلة ، والبناء ، والجسر ، والطائرة ، ونحو ذلك.

وإذا كان عقد البيع لا ينافي عقد الإجارة ، فإن الإستصناع بيع ، فهو بذلك لا ينافي الإجارة أيضاً. الأمر الذي يدل على أن هذه الحالة مقبولة من وجهة النظر الفقهية. على ضوء ما ورد في هذا البحث. مع ملاحظة أن عقد الإجارة وعقد الاستصناع لا يقعان على نفس العين عند التعاقد ، لأن الاستصناع - كالسلم - بيع لموصوف في الذمة في حين أن الإجارة تقع هنا على عين حاضرة ، ولا يتنافى ذلك مع قيام الصانع بتقديم العين المأجورة نفسها للوفاء بالتزامه في عقد الاستصناع ما دامت تتحقق فيها الصفات المحددة للمبيع فيه.

الحالة السادسـة : وهي أن تكون الإجارة بأجرة متناقصة ، أو متزايدة، ولكنها في جميع الأحوال معلومة. كأن تكون أجرة كل سنة أكثر (أو أقل) بعشرة في المائة من السنة التي قبلها. ويمكن تطبيق هذه الحالة بالزيـادة مثلاً للحماية من التضخم المتوقع ، فتجعل نسبة الزيـادة المحـددة فـي الأجرة السنوية ، أو الشهرية ، معادلة للنسبة المتوقعة للتضخم. أما حالة تناقص الأجرة ، فيمكن تطبيقها عند توقع التناقص في منفعة العين مـع الزمن لأسباب فنية ، مثل السيارة التي تقل كفاءتها مع الاسـتعمال. أو لأسباب التقدم العلمي التكنولوجي ، وبخاصة حيث تكون سرعة التطـور التكنولوجي كبيرة ، بحيث تفقد الآلة القديمة قيمتها بسرعة.

وفي جميع حالات الأجرة المتناقصة ، أو المتزايدة ، فإن المتفق عليه بين المذاهب الإسلامية هو اشتراط أن تكون الأجرة معلومـة ، أو بمقادير أو نسب معلومة ، كل ذلك في عقد الإجارة ، أي عنـد إصـدار الصك نفسه.

ويلاحظ هنا ، أن من الحنابلـة من أجاز البيع بمـا ينقطـع بـه السعر في المستقبل ، بتاريخ معين ، من غير تحديد الثمن وقت العقد.[1] وهو بيع بسعر يمكن معرفتـه ، لأنه معلق على أمر يعلم دونما نزاع ، أو خلاف. فإذا جاز هذا في البيـع ، فإن الإجارة بـأجرة متزايـدة ، أو متناقصة ، غير محددة في العقد ، ولكنها معلقة على أمر يعلم ، ويعلـن قبل بدء الفترة الايجارية ، التي تحدث فيها الزيادة ، أو النقـصان ، قـد تكون جائزة أيضاً ، لأن الإجارة بيع. وبخاصة إذا أخذنا بعين الاعتبار مبدأ العقود المترادفـة ، كما هو معروف عند الأحناف ، حيـث تنعقـد الإجارة على الفترة اللاحقـة عند انتهـاء الفترة التي قبلهـا.

---

[1] الفقه الإسلامي وأدلته ، للزحيلي ، ج4 ، ص459.

الصورة السادسة :

وهي صورة من صكوك التأجير تقوم على أساس الحكر. والحكر إجارة طويلة ، تنطبق على أراضي الأوقاف في الأغلب ، وقد تكون في الأملاك الخاصة أيضاً.[1] حيث يقصد منح المستأجر إجارة طويلة تمكنه من إقامة البناء أو غرس الأشجار ، لأنه يطمئن إلى انتفاعه بالأرض خالياً من المنافسين لمدة الحكر. وقد اتفق الفقهاء أن البناء والغراس ملك للمستأجر ، له أن يبيعه ، أو يهبه ، أو يوصي به ، كما أنه يورث عنه.[2] ويمكن في الحكر وصف البناء ، ووصف صيانته وتأمينه خلال مدة الإجارة ، بدقة لا تترك مجالاً للنزاع ، بحيث يعرف ما سيكون على الأرض من بناء عند انتهاء الحكر. كما يمكن بالشرط جعل البناء على الأرض ـ وهو معلوم ـ جزءاً من أجرة آخر سنة من سنوات الحكر.

وصورة صكوك التأجير القائمة على الحكر هي أن يحكر ناظر الوقف ، المالك ، الأرض إلى وسيط مالي ، نحو مصرف إسلامي ، أو شركة تأجير إسلامية. فيقوم الوسيط بالبناء والتأجير ، ثم يصدر صكوك تأجير أعيان بملكية البناء وحده ، دون الأرض ، يبيعها للأفراد المستثمرين. وتمثل هذه الصكوك ملكية البناء المؤجر وهي ملكية آيلة إلى الانتهاء عند أجل الحكر لانتقال ملكية البناء إلى الوقف بعقد الحكر بصفته جزءاً من أجرة السنة الأخيرة. فنحن هنا أمام صكوك ذات عائد إيجاري لمدة محددة دون أن يكون للعين المؤجرة قيمة متبقية يملكها صاحب الصك.

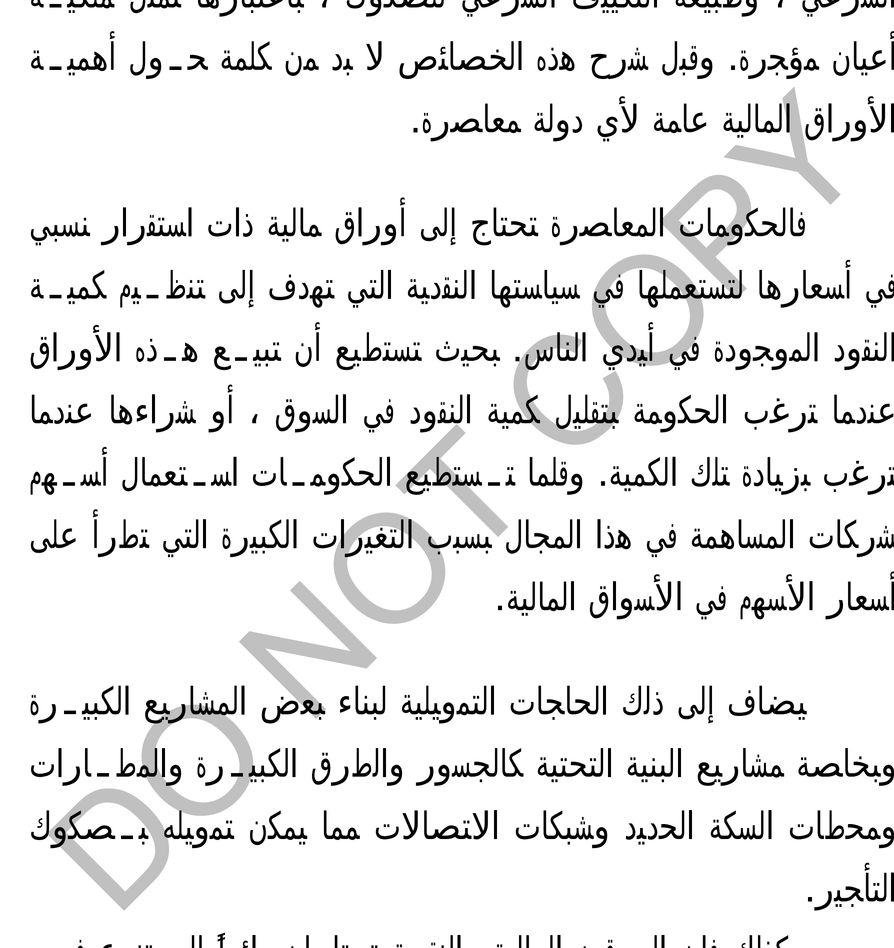
---

[1] الموسوعة الفقهية الكويتية ، ج18 ، ص54.

[2] نفسه ، ص63.

خصائص صكوك التأجير

تتميز صكوك التأجير بعدد من الخصائص ، التي تجعل من الممكن لهذه الصكوك أن تكون أساساً مهماً في السوق التمويلية الإسلامية. وتقوم هذه الخصائص على طبيعة عقد الإجارة بشكله الشرعي ، وطبيعة التكييف الشرعي للصكوك ، باعتبارها تمثل ملكية أعيان مؤجرة. وقبل شرح هذه الخصائص لا بد من كلمة حول أهمية الأوراق المالية عامة لأي دولة معاصرة.



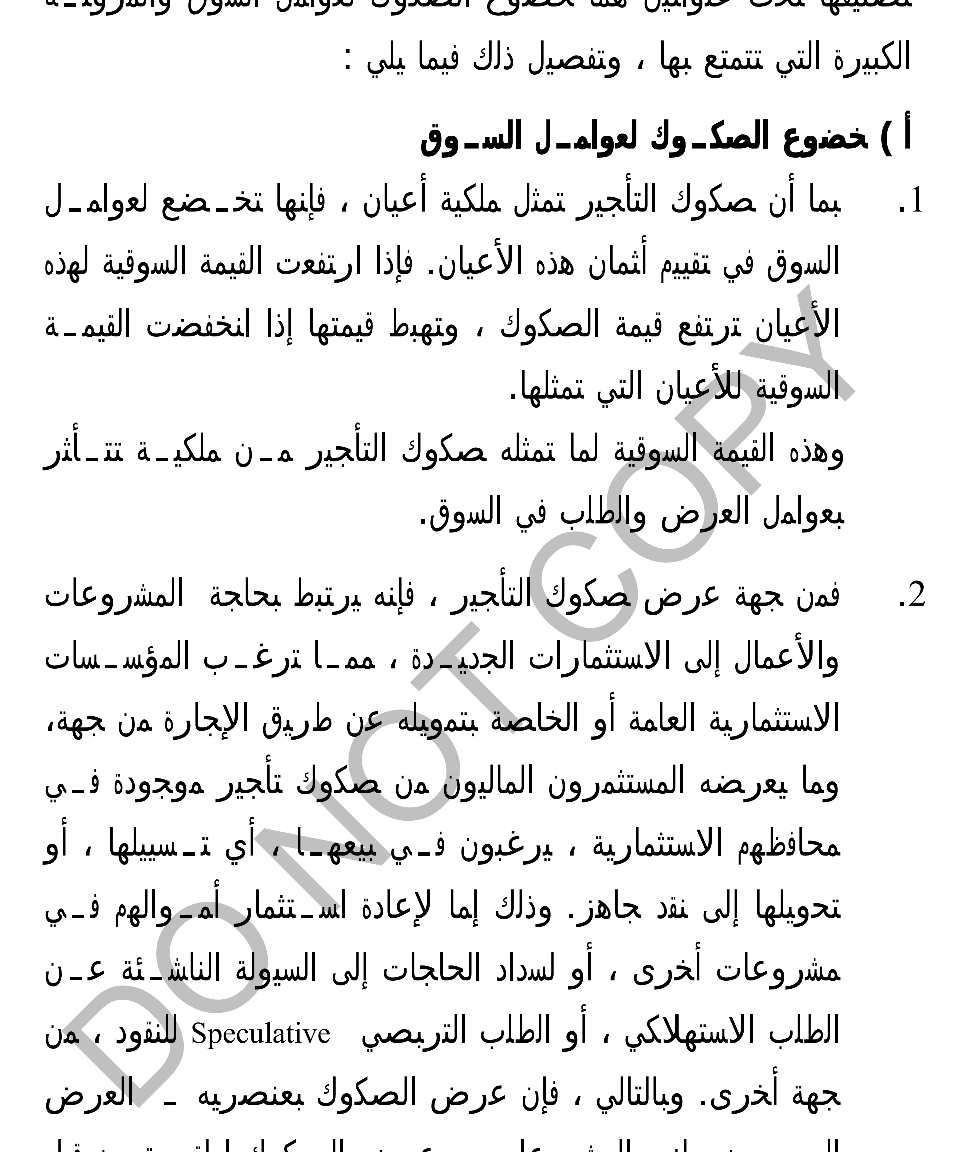
فالحكومات المعاصرة تحتاج إلى أوراق مالية ذات استقرار نسبي في أسعارها لتستعملها في سياستها النقدية التي تهدف إلى تنظيم كمية النقود الموجودة في أيدي الناس. بحيث تستطيع أن تبيع هذه الأوراق عندما ترغب الحكومة بتقليل كمية النقود في السوق ، أو شراءها عندما ترغب بزيادة تلك الكمية. وقلما تستطيع الحكومات استعمال أسهم شركات المساهمة في هذا المجال بسبب التغيرات الكبيرة التي تطرأ على أسعار الأسهم في الأسواق المالية.

يضاف إلى ذلك الحاجات التمويلية لبناء بعض المشاريع الكبيرة وبخاصة مشاريع البنية التحتية كالجسور والطرق الكبيرة والمطارات ومحطات السكة الحديد وشبكات الاتصالات مما يمكن تمويله بصكوك التأجير.

وكذلك فإن السوقين المالية والنقدية تحتاجان دائماً إلى تنوع في الأوراق المالية ، وبشكل خاص إلى أوراق مالية ذات عائد منتظم ومخاطر قليلة ، بحيث تصلح لتكون علامة Bench Mark ترجع إليها السوق في تحديد عوائد الدرجات الكبيرة من المخاطر أو ما يسمى برأس المال المغامر Venture Capital الذي يتمثل عادة في الأسهم.

ولنعد الآن إلى بيان أهم خصائص صكوك التأجير حيث يمكن تصنيفها تحت عنوانين هما خضوع الصكوك لعوامل السوق والمرونة الكبيرة التي تتمتع بها ، وتفصيل ذلك فيما يلي :

أ) خضوع الصكوك لعوامل السوق



1. بما أن صكوك التأجير تمثل ملكية أعيان ، فإنها تخضع لعوامل السوق في تقييم أثمان هذه الأعيان. فإذا ارتفعت القيمة السوقية لهذه الأعيان ترتفع قيمة الصكوك ، وتهبط قيمتها إذا انخفضت القيمة السوقية للأعيان التي تمثلها.

وهذه القيمة السوقية لما تمثله صكوك التأجير من ملكية تتأثر بعوامل العرض والطلب في السوق.

2. فمن جهة عرض صكوك التأجير ، فإنه يرتبط بحاجة المشروعات والأعمال إلى الاستثمارات الجديدة ، مما ترغب المؤسسات الاستثمارية العامة أو الخاصة بتمويله عن طريق الإجارة من جهة، وما يعرضه المستثمرون الماليون من صكوك تأجير موجودة في محافظهم الاستثمارية ، يرغبون في بيعها ، أي تسييلها ، أو تحويلها إلى نقد جاهز. وذلك إما لإعادة استثمار أموالهم في مشروعات أخرى ، أو لسداد الحاجات إلى السيولة الناشئة عن الطلب الاستهلاكي ، أو الطلب التربصي Speculative للنقود ، من جهة أخرى. وبالتالي ، فإن عرض الصكوك بعنصريه ـ العرض الجديد من جانب المشروعات ، وعرض الصكوك القديمة من قبل أصحابها ـ يعتمد على ثلاثة أمور هي : فرص الاستثمار الأخرى المتاحة ، وحجم الاستهلاك ، وحجم المضاربات Speculations المتاحة. يضاف إلى ذلك المزايا التي تتمتع بها الإجارة بالمقارنة مع الصيغ التمويلية الأخرى ، سواء من حيث الضريبة ، أم من حيث شروط التمويل وظروفه، مما أشرنا إليه في مقدمة هذا البحث

3. ومن جهة الطلب على هذه الصكوك ، فإن رغبة المشتري بالحصول على هذه الصكوك تعتمد على عدة عوامل منها ما ينطبق على جميع أنواع الصكوك ومنها ما يتعلق بنوع واحد منها فقط. ويمكن أن نناقش أهم هذه العوامل فيما يلي :

فالمستثمر المطلق ، أي الذي لا يهتم بغير هدف استثمار ماله ، ينظر إلى صكوك التأجير من زاوية المخاطر التي تحيط بها ، والعائد المتوقع عليها، ومدى القدرة على تحويلها إلى نقد جاهز - أي سيولتها - إذا لزم الأمر. وهذا العوامل الثلاثة تنطبق على جميع صكوك التأجير ، بكل أنواعها ، وصورها ، كما تنطبق على الأدوات المالية الأخرى للاستثمار.

ويتضمن عنصر المخاطرة خطر عدم قدرة المستأجر على دفع الأقساط الايجارية ، والرأسمالية إن وجدت ، إضافة إلى مخاطر تغير سعر صكوك التأجير في السوق ، لتغير أحوال العرض والطلب عليها ، التي من أهمها عوائد الفرص البديلة. كما أن هنالك مخاطر سياسية أيضاً يتعرض لها حاملو صكوك التأجير إذا كانت صادرة عن الحكومة ، سواء أكانت وطنية ، أم أجنبية. ومخاطر التغير في أسعار صرف العملة الأجنبية بالنسبة للصكوك الصادرة بعملة أجنبية.

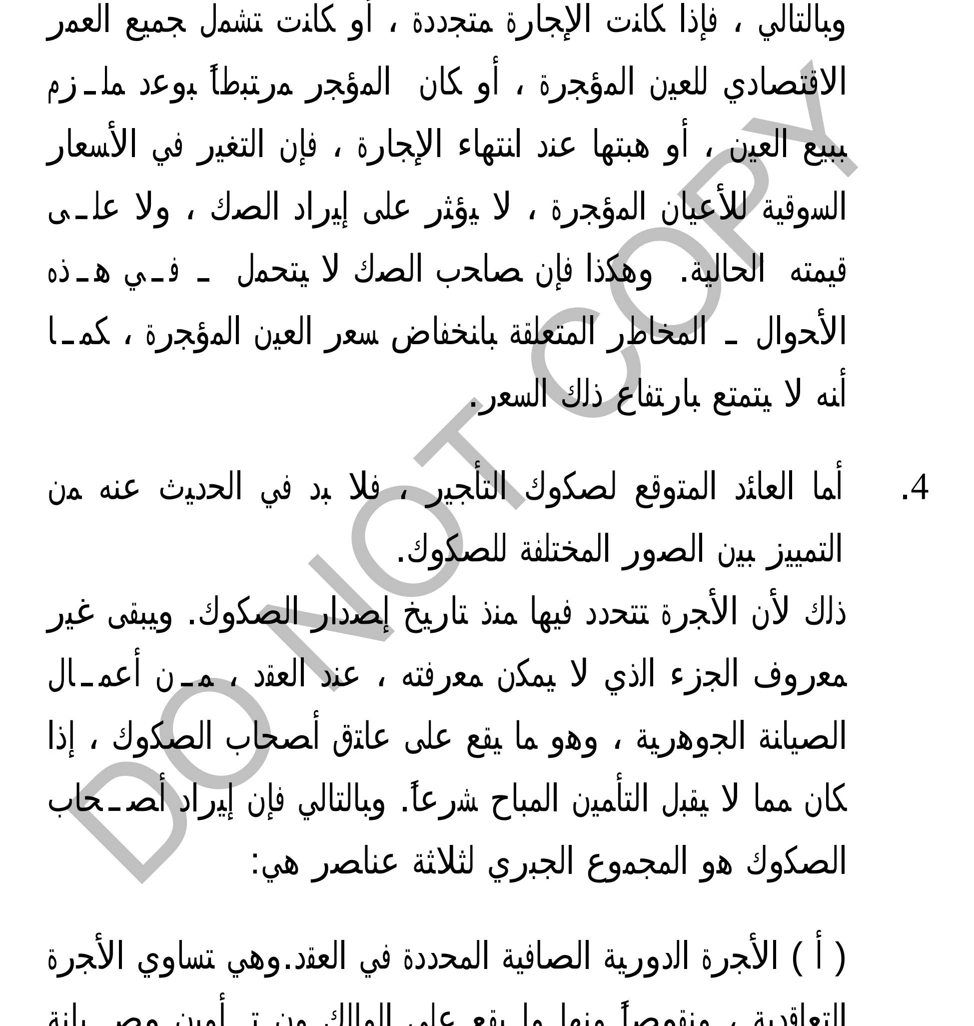
ومن الملاحظ أن هذه المخاطر مألوفة يتعرض لها حاملو سندات القرض الربوي ، أو غير الربوي. غير أن حاملي صكوك التأجير يتعرضون لنوع إضافي من المخاطر ينشأ عن عدم القدرة على التحديد المسبق للجزء من نفقات الصيانة ، الذي يترتب على المالك. وذلك بالنسبة لمعظم صور صكوك التأجير المذكورة في هذا البحث.

ولنا أن نتساءل هنا ، عما إذا كانت صكوك التأجير تتضمن - دائماً - أية مخاطرة تتعلق بتغير أسعار ما تمثله هذه الصكوك من أعيان ، أو منافع مملوكة لأصحاب الصكوك ؟ وللجواب على ذلك، لا بد من النظر الدقيق إلى الصور المتعددة للصكوك فهي لا تمثل مجرد أعيان ، وإنما هي أعيان مرتبطة بعقود إجارة ملزمة. وبالتالي ، فإذا كانت الإجارة متجددة ، أو كانت تشمل جميع العمر الاقتصادي للعين المؤجرة ، أو كان المؤجر مرتبطاً بوعد ملزم ببيع العين ، أو هبتها عند انتهاء الإجارة ، فإن التغير في الأسعار السوقية للأعيان المؤجرة ، لا يؤثر على إيراد الصك ، ولا على قيمته الحالية. وهكذا فإن صاحب الصك لا يتحمل - في هذه الأحوال - المخاطر المتعلقة بانخفاض سعر العين المؤجرة ، كما أنه لا يتمتع بارتفاع ذلك السعر.

4. أما العائد المتوقع لصكوك التأجير ، فلا بد في الحديث عنه من التمييز بين الصور المختلفة للصكوك.

ذلك لأن الأجرة تتحدد فيها منذ تاريخ إصدار الصكوك. ويبقى غير معروف الجزء الذي لا يمكن معرفته ، عند العقد ، من أعمال الصيانة الجوهرية ، وهو ما يقع على عاتق أصحاب الصكوك ، إذا كان مما لا يقبل التأمين المباح شرعاً. وبالتالي فإن إيراد أصحاب الصكوك هو المجموع الجبري لثلاثة عناصر هي:

(أ) الأجرة الدورية الصافية المحددة في العقد.وهي تساوي الأجرة التعاقدية ، منقوصاً منها ما يقع على المالك من تأمين وصيانة معلومين ، مما يخصم من الأجرة. وتكون الأجرة دائمة ، بالنسبة للأعيان المتجددة أو الدائمة كالأرض. ولنرمز للأجرة الدورية الصافية هذه بالحرف (ر).



(ب) القيمة المتبقية ـ إن وجدت ـ وهي قيمة العين المؤجرة عند انتهاء صكوك التأجير. ويمكن لهذه القيمة أن تكون معلومـة عنـد العقد ، كما في الحالتين الثانية والخامسـة. ولنرمز للقيمة المتبقية بالحرف (ق).

(ج) نفقات الصيانة الجوهريـة غير المعروفة عند العقد ، ولنرمز لها بالحرف (ص). وهذه النفقات تترتب على صاحب الصك.

والعائد المتوقع للصك هو سعر الخصم ، الذي يساوي بـين سـعر صك التأجير في السوق من جهة ، ومجموع القيمة الحالية للأجرة الدورية والقيمة المتبقية مطروحاً منها القيمة الحالة لنفقات الصيانة المتوقعة من جهة أخرى. فإذا كان سعر الصك عند إصـداره هـو (س) ، فإن العائد السنوي المتوقع للصك (ع) يحسب من المعادلـة التاليـة :

$$س = \frac{ر\left[(1 + ع)^{ن} - 1\right]}{ع\,(1 + ع)^{ن}} + ق\,(1 - ع)^{-ن} - ص\,م\,(1+ع)^{-م} \qquad (1)$$

وذلك على فرض أن الأجرة ثابتة خلال مدة الصك ، وأن هذه المدة هي (ن) ، وأن (م) هي السنة التي يتوقع فيهـا حـدوث صـيانة جوهرية غير معلومة مسبقاً. ومن المعادلة رقم (1) يحسب المعدل المتوقع لعائد الصك. ولو فرضنا ، أن السند يمثل أعيانـاً متجـددة (الحالة الثالثة) ، وأن نفقات الصيانة الجوهرية غير المعروفة قليلة بحيث تهمل أو تصل إلى الصفر ، فإن سعر الصك في هذه الحالة يصبح:

$$س = \frac{ر}{ع} \qquad (2)$$

وبالتالي فإن العائد المتوقع للصك يصبح في هذه الحالـة :

$$ع = \frac{ر}{س} \qquad (3)$$

ويلاحظ وجود علاقة عكسية بين سعر الصك في السوق وعائده المتوقع. فإذا طرح في السوق صك تأجير لعين متجددة معينـة، يمثل 1/ 1000 من آلة معينة ، بسعر 100 دينار مثلاً وبـأجرة دورية صافية قدرها 11 ديناراً ، فإن عائده المتوقع هو 11 %. أما إذا كان سعر طرح الصك 110 دينار ، فإن عائـده المتوقـع سيكون 10 % فقط.

وباستخدام المعادلة رقم (1) يمكن حساب سعر صك التأجير ، إذا كان لدى المستثمر فكرة مسبقة عن العائد الذي يرغب بـه (عَ) ، نحو أن يكون هنالك عائد لفرص البديلة ، يقيس عليـه. وبـذلك يكون سعر الصك (س) هو :

$$\text{س} = \frac{(1+\text{عَ})^{\text{ن}} - 1}{\text{عَ}\,(1+\text{عَ})^{\text{ن}}} + \text{ق}\,(1+\text{عَ})^{-\text{ن}} - \text{ص م}\,(1+\text{عَ})^{-\text{م}} \qquad (4)$$

ويتضح من المعادلة رقم (4) أن سعر صك التأجير يرتفع ، كلما ارتفعت أي من الأجرة الدورية الصافية ، أو القيمـة المتبقيـة ، وينخفض كلما زاد المقدار المتوقع لنفقات الصيانة الجوهرية غير المعلومة مسبقاً. كما أن هنالك علاقة عكسية بين سـعر الـصك والعائد المرغوب فيه مع ملاحظة معلوميـة الأجـرة الدوريـة وثباتها. أما تأثير عمر الصك ، فإن طول عمر الصك يزيد فـي عدد دفعات الأجرة الدورية الصافية ، أي عدد الكوبونات ، ممـا يزيد في سعر الصك ، إلا أنه بنفس الوقت ينقص القيمة الحاليـة للقيمة المتبقية للعين ، إن وجدت.

ومن الواضح هذه هي نفس المعادلة التي تـستعمل فـي تقيـيم الأوراق المالية التقليدية ، من أسهم وسندات قرض ربوي ، مـع فارق من حيث طبيعة ما يمثله السند ، ومن حيث وجود عنـصر

الصيانة الجوهرية غير المتوقعة في صكوك التـأجير ، وعـدم وجود هذا العنصر في سندات القرض الربوي.

5. أما عنصر السيولة ، فإن صكوك التأجير تحتـوي علـى جميـع العوامل ، التي تجعلها قابلة للتحويل إلى نقد جاهز بأي وقت. فمن الوجهة الشرعية، تمثل الصكوك ملكية أعيان مؤجرة ، قابلة للبيع ، بأي سعر يتفق عليه المتبايعان. ومن الوجهة المالية ، تتوافر فيهـا ـ من الناحية النظرية ـ جميع الشروط اللازمة لسندات القرض، أو للأسهم ، من أجل قبول التداول بها في الأسواق المالية ، سواء منها المنظمة ، أم غير المنظمـة.

ويمكن هنا الإشارة إلى عنصر من عناصر المخاطرة ، التي توجد في بعض صور صكوك التأجير ، وبيان قلة تأثيره على قابلية هذه الصكوك للتداول. حيث هنالك نوع من نفقات الصيانة الجوهرية ، مما يتحمله المالك ، لا يعلم عند العقد.

ولكن معظم الصيانة الجوهرية ، وبخاصة ذات المبالغ الكبيـرة يعتبر خاضعاً للتأمين ، وقسط التأمين يحول ـ في واقع الأمـر ـ الكلفة غير المعروفة إلى كلفة مقدرة محسوبة منـذ إنـشاء عقـد التأمين. وبالتالي فإن تأثير عامل عدم التوقع في نفقات الـصيانة قليل ، بحيث يمكن إخضاعه لمبادئ التوقع الطبيعي الاعتيـادي ، واحتساب سعر له ، بمثابة هامش ، يضاف إلى الإيراد المرغـوب فيه للصك ليقابل عنصر المخاطرة المتعلق بالصيانـة.

ب) مرونـة صكـوك التأجيـر

تتمتع صكوك التـأجير بمرونـة كبيـرة ، سـواء مـن حيـث المشروعات التي يمكن تمويلها بها ، أم من حيث الجهات المستفيدة مـن التمويل ، أم من حيث الوساطة المالية المتضمنة فيهـا ، أم مـن حيـث

التنوع في الخيارات المتعددة التي تتاح لطالب التمويل ، أم مـن حيـث أنواع الأملاك والمشروعات التي يمكن تمويلها ، أم من حيث التنوع في الصور والحالات التي يمكن فيها صياغة صكوك التأجير ، الخ..

1) إصدار صكوك التأجير من كل من قبل القطاع العام والقطاع الخاص والقطاع الخيري :

يمكن استخدام صكوك التأجير لتمويل مـشروعات تقـوم بهـا الحكومة ، سواء أكانت مركزية ، أم إقليمية ، أم محليـة. كمـا يمكـن استخدامها من قبل كل من القطاع الخاص ، والقطاع الخيري التبرعـي. والسبب في ذلك أن العلاقة بين الجهة الممولة وأصحاب الصكوك يمكن أن تبدأ على أساس الوكالة ، إذا أصدرت الصكوك قبل اقتنـاء الأصـل الثابت ثم تنقلب إلى علاقة إجارة بين المالـك (أصـحاب الـصكوك) والمستأجر (مصدر الصكوك). وهاتان العلاقتان لا تتعارضان فقهـاً ، وبخاصة أن الوكيل لا يؤجر لنفسه ، وإنما يؤجر له أصحاب الصكوك ، فهو يقبض العين المؤجرة نيابة عنهم بحكم وكالته ، ثم يتسلمها بـصفته مستأجراً منهم.

2) صلاحيـة صكوك التأجير للوسـاطة الماليـة :

إن طبيعة صكوك التأجير يمكن معها إصدارها ، إما مباشرة من قبل المستفيد من التمويل نفسه ، وإما عن طريق وسيط مالي نحو البنوك الإسلامية ، أو شركات تؤسس خصيصاً لأعمال التمويل بالإجارة.

كما يمكن لدور الوسيط المالي أن يـزداد أو يـنقص ، حـسب المصلحة التي يراها المتعاملون ، أو السلطة الرقابية. فـيمكن للوسـيط المالي أن يقوم بدور المروج فقط ، لقاء أجر محدد ، يحصل عليه إما من أصحاب الصكوك ، وإما من الجهـة المستفيدة من التمويـل بالإجارة ،

وإما من كليهما معاً. كما إنه من الممكن كذلك ، أن يتوسع دور الوسيط ليشمل الالتزام ببيع جميع الصكوك ، وأن يشتري بنفسه الجزء الذي لا يباع منها. ويمكن كذلك - في معظم صور وحالات صكوك التأجير - أن يقوم الوسيط المالي بعقد الإجارة الأولي ، وإصدار الصكوك ثم بيعها. ويمكن أيضاً أن يحتفظ بدور المدير ، وكالة عن أصحاب الصكوك ، في متابعة ما يتعلق بالعلاقة بين المستأجر وأصحاب الصكوك من أمور.

3) صلاحية صكوك التأجير لتلبية حاجات تمويلية متنوعة

تستطيع صكوك التأجير أن تمول مشروعاً يدّر الربح. فيمكن مثلاً تمويل آلات مصنع للأجهزة الإلكترونية ، أو أثاث متجر للمواد الغذائية ، أو شاحنات شركة لنقل البضائع. ويمكن كذلك استخدام صكوك التأجير في تمويل أصول ثابتة لا يقصد الربح من استعمالها ، سواء أكان استعمالها في قطاع الخدمات الحكومية مثل إقامة العدل ، وتحقيق الأمن ، ومراكز البحث العلمي ، أم في القطاع الخيري التبرعي، نحو تمويل سيارات إسعاف لجمعية خيرية.

ويمكن كذلك إصدار صكوك التأجير لتمويل إقامة المشروعات ذات النفع العام ، التي لا ترغب الحكومة في إقامتها على أساس الربح ، لمصلحة عامة تراها ، نحو تمويل بناء الجسور ، والمطارات ، والطرق، والسدود ، وسائر مشروعات البنية التحتية الصماء. وفي هذه الحالة تكون الحكومة هي المستأجر ، من أصحاب الصكوك الذين يكونون هم المالكين لهذه الأعيان المؤجرة للدولة. ثم تقوم الحكومة - بصفتها مستأجراً - بإباحة الطريق لسير السيارات ، والجسر للعابرين عليه ، وباستعمال السد لحجز المياه ، وتخزينها ، وتوزيعها على المزارعين وسائر السكان.

ويمكن لصكوك التأجير كذلك أن تمول المـشروعات الإنتاجيـة الحكومية ، أو التابعة للقطاع العام الاقتصادي. فتمول شـراء محطـات توليد الكهرباء ، والأصول الثابتة لشركات النقل العام ، وآلات استخراج أو تصفية البترول والمعادن الأخرى.

ويمكن أيضاً استخدام هذه الصكوك في تمويل عين واحـدة ، أو أصل ثابت واحد ، نحو طائرة ، أو مولد كهربـائي. وكـذلك ، يمكـن استخدام هذا الأسلوب التمويلي لمجموعة من الأصول الثابتـة ، سـواء أكانت ذات أعمار إنتاجية متساوية أم لا ، وسواء أكانت ذات اسـتخدام نوعي واحد أم لا ، وسواء أكانت لمستأجر واحد أم لعـدة مـستأجرين ، وبعقود مختلفة. بحيث يمثل السند حصة معلومة محددة من ملكية كل من الأصول الثابتة المجموعة مع بعضها فـي حزمـــة Bundle واحـدة. وبالتالي ، فإن البنك الإسلامي يستطيع تحويل عدة عقود إيجار مجتمعـة إلى صكوك Securitization of Leases ، يطرحها للمـدخرين كإصـدار واحد ذي قسائم (كوبونات) ، قيمة كل قسيمة هـي مجمـوع الأجـرة المستحقة بتاريخ القسيمـة.

4) توفر بدائل متعددة من صكـوك التأجيـر

إن الصور المتعددة لصكوك التأجير ، والحالات المتنوعة لمعظم هذه الصور ، وكذلك الشروط الكثيرة التي يمكن إضافتها ، وبخاصة فيما يتعلق بالإجارة الموصوفة في الذمة ، كل ذلك يتيح لكل من المدخر مـن جهة ، والمؤسسة الاستثمارية من جهة أخرى ، اختيار الـصيغة التـي تتناسب مع ظروف كل منهما ، مما يوجد فـي سـوق الأوراق الماليـة صكوك تأجير ذات نماذج عديدة ، الأمر الذي يزيد من فرص الاختيـار أمام المدخرين ، كما يوسع دائرة الإصدار من وجهة نظر المستفيد مـن التمويل ، ويزيد من مرونة السوق نفسها واسـتجابتها لجميـع رغبـات المستثمرين.

5) الاستجابة للحاجات الخاصة لبعض زمر المحتاجين للتمويل :

فمن الجهات التي تحتاج إلى التمويل من يرغب بالحصول علـى العين المؤجرة عند نهاية عقد الإجارة ، فيجد في صور صكوك التـأجير ما يناسبه لذلك. ومن الجهات المستفيدة من ا لتمويل مـن لا يـستطيع ، بسبب وضعه القانوني ، التصرف برقبة الأرض ، أو العقار. مثال ذلـك أراضي الأوقاف ، أو البلديات ، أو بعض الأملاك العامـة التـي تمنـع الأنظمة السارية بيع رقبتها. فتيسر بعض أنواع صكوك التـأجير لهـذه الجهات ، الحصول على التمويل اللازم لعمارتها ، دون التخلـي عـن ملكية رقبة الأرض أو العقار. ونحو ذلك من يرغب في الحصول علـى تمويل آني ، مع الاحتفاظ بملكية رقبة الأرض ، أو العقار لورثته مثلاً.



6) المرونـة في ميعـاد دفع الأجـرة

فقد رأينا أن جمهور الفقهاء لا يرى فـي تعجيـل الأجـرة ، أو تأخيرها ، أو تنجيمها بأساً ، طالما أنها محددة ومعروفة ، واتفق العاقدان بالشرط على موعد دفعها.[1] وهذه المرونة في تحديد موعد دفع الأجرة تتيح فرصة توزيع الأجرة ، على مجموع المدى الزمنـي للاسـتثمار ، بغض النظر عن العمر الحقيقي للآلة ، أو البناء الـذي يـتم تمويلـه بصكوك التأجير. فلو كانت فترة إنجاز البناء تتطلب سنتين مثلاً ، وعمر البناء عشر سنوات ، فيمكن مثلاً تنجيم الأجرة على أثني عـشر قـسطاً سنوياً ، يدفع أولها قبل سنة من استكمال البناء ، مع ملاحظة أن الأقساط الاثني عشر تخص مدة ايجاريـة هي عشر سنـوات فقط.

---

[1] أبو سليمان ، ص 35 ـ 38 ، علماً بأن ا الكية يقولون بضرورة التعجيل إذا كانت الإجارة موصوفة الذمة ، وتابعهم الشافعية إذا عقدت بصيغة السلم.